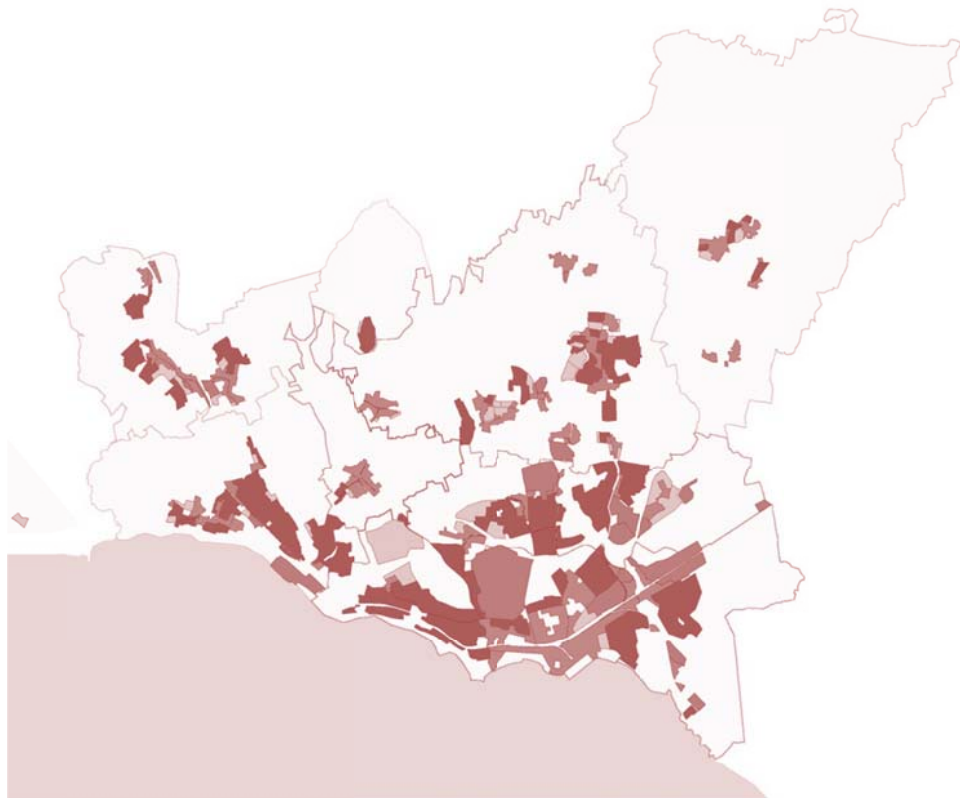


# Stadt Friedrichshafen

## Baulandkataster

Erhebung des innerstädtischen Baulandpotenzials  
in der Kernstadt und in allen Ortsteilen

Ergebnisbericht 2015



Stadtplanungsamt Friedrichshafen,  
Bearbeiter: A. Neubert



**Kurzzusammenfassung:**

Im Baulandkataster wurden sowohl die innerstädtischen Baulücken als auch das noch zur Verfügung stehende Baulandpotenzial nach Flächennutzungsplan 2015 erfasst.

Die Baulücken bilden hierbei das aktuelle Baulandpotenzial ab. Die geplanten Siedlungsflächen nach Flächennutzungsplan hingegen zeigen das potenzielle, zukünftige Bauland auf, für das jedoch vorab durch die Erarbeitung eines Bebauungsplans Baurecht geschaffen werden muss. Hierauf besteht seitens der Grundstückseigentümer kein Anspruch. Vielmehr ist dies in Abhängigkeit zu der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu sehen.

Entsprechend des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung, Kap. 1.2 (vgl. Anhang 1) sind diese Potenziale bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans darzustellen.

Das Baulandkataster dient somit der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Gleichzeitig besteht für die Stadtverwaltung die Möglichkeit, durch die Kenntnis der Baulücken den Kontakt mit den Eigentümern zu suchen und so in einen Dialog zur Aktivierung des Baulandpotenzials zu treten.

**Baulücken:**

Das Ergebnis ist als Momentaufnahme zu sehen, da gerade im Bereich der Baulücken in städtischem Eigentum eine stetige Vermarktung stattfindet. Ein Großteil der Wohn- und Mischbaulücken jedoch befindet sich in Privateigentum. Damit hat die Stadt Friedrichshafen auf deren Aktivierung nur sehr eingeschränkt Einfluss. Durch eine Veröffentlichung des Baulandkatasters könnten Baulandreserven interessierten Bürgern, Architekten oder Investoren zugänglich gemacht werden, um so auf informeller Basis die Flächenaktivierung zu unterstützen. Die Veröffentlichung muss entsprechend § 200 BauGB 4 Wochen vorher bekannt gegeben werden. In dieser Zeit haben die Grundstückseigentümer das Recht, der Veröffentlichung zu widersprechen.

Im Rahmen der Datenerfassung wurden die Grundstückseigentümer von Baulücken bereits im Januar 2015 schriftlich kontaktiert. Ca. die Hälfte der Eigentümer hat bis heute einen Widerspruch zur Datenveröffentlichung eingereicht. Drei Eigentümer haben einer Veröffentlichung ausdrücklich zugestimmt. Eine Veröffentlichung von Grundstücken ohne Rückmeldung ist jedoch auch möglich. Inwiefern dies jedoch eine Flächenaktivierung unterstützt ist nicht abschätzbar.

**Ergebnisse der Baulückenerfassung:**

<b>Ortsteil/ Eigentumsverhältnis</b>	<b>Wohnbau- nutzung</b>	<b>Mischbau- nutzung</b>	<b>gewerbliche Nutzung</b>	<b>gesamt</b>
<b><u>GESAMT</u></b>	<b>27,4 ha</b>	<b>11,5 ha</b>	<b>12,0 ha</b>	<b>50,9 ha</b>
<u>Städtisch</u>	1,5 ha	1 ha	8,2 ha	10,7
<u>Privat</u>	25,9 ha	10,5 ha	3,8 ha	40,2 ha
<b><u>Pot. Veröffentlichung</u></b>	<b>12,3 ha</b>	<b>5,2 ha</b>	<b>2,6 ha</b>	<b>20,1 ha</b>

### **Baulandreserven nach Flächennutzungsplan 2015**

Neben den innerstädtischen Baulücken stehen der Stadt Friedrichshafen die geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen nach Flächennutzungsplan 2015 zur Verfügung. Voraussetzung ist die Schaffung von Baurecht durch entsprechende Satzungen (Bebauungsplan, Abrundungssatzung, Ergänzungssatzung).

Heute stehen noch

**51,3 ha** geplante Wohnbaufläche (Privat: 37,5 ha / städtisch 17,7 ha)

**30,6 ha** geplante gemischte Baufläche (Privat: 27,9 ha / städtische: 2,8 ha)

**4,4 ha** geplante gewerbliche Baufläche (Privat: 4,4 ha / städtische: ---- )

als Baulandreserven des Flächennutzungsplans zu Verfügung.

Es stehen somit weiterhin ca. 80 ha geplante Wohn- und Mischbaubauf Flächenreserven im Flächennutzungsplan zur Verfügung. Hiervon ist jedoch ein Großteil in Privateigentum, weshalb der Zeitpunkt einer Entwicklungsmöglichkeit noch nicht absehbar ist.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A: Baulandkataster</b>	<b>3</b>
<b>1. Anlass und Zielsetzung der Baulanderhebung</b>	<b>3</b>
1.1. Weiterer Bedarf an Bauland	4
1.2. Gesetzesgrundlagen und deren Einfluss auf die Bauleitplanung	4
1.3. Städtebauliche Gründe	6
1.4. Information, Öffentlichkeitswirksamkeit und Image	8
1.5. Zusammenfassende Zielsetzung	9
<b>2. Inhalte des Baulandkatasters</b>	<b>10</b>
2.1. Untersuchungsraum	10
2.2. Untersuchungsumfang	11
2.3. Methodik der Datenerfassung, Datenaufbereitung und Datenpflege	11
2.4. Umfang der Datenerfassung und deren Auswertung als Flächennachweis des innerstädtischen Baulandpotenzials	13
2.5. Bürgerinformation durch Veröffentlichung	13
2.6. Beteiligung der Grundstückseigentümer	14
2.7. Schwierigkeiten bei der Datenerfassung und der Datenpflege	14
<b>B: Ergebnisse der Datenerfassung, Stand 20.05.2015</b>	<b>15</b>
<b>1. Baulücken</b>	<b>15</b>
1.1. Städtische Flächen:	16
1.1.1 Gewerbeflächen:	16
1.1.2 Misch- und Wohnbauflächen	17
1.2. Privatgrundstücke	19
1.2.1 Friedrichshafen Stadt	20
1.2.2 Ailingen	21
1.2.3 Ettenkirch	22
1.2.4 Kluftern	23
1.2.5 Raderach	24
<b>2. Baulandreserven entsprechend Flächennutzungsplan</b>	<b>25</b>
<b>3. Fazit/Weiteres Vorgehen</b>	<b>26</b>
<b>C: Anhang</b>	

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Veränderung der Bevölkerungszahl in Baden-Württemberg .....	4
Abb. 2: Entwicklung der Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2030 im Bodenseekreis.....	4
Abb. 3: Potenzielle GE-Flächen in städtischem Eigentum.....	16

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz Flächennutzungsplan 2015, Nutzung.....	10
Tab. 2: Baulandpotenzial durch Baulücken, Ortsteilbezogen entsprechend der Eigentumsverhältnisse.....	15
Tab.3: Stadtteilbezogener Flächenanteil der Baulücken in städtischem Eigentum..	16
Tab. 4: Flächenanteil sowie Nutzungsabsichten der Baulücken im Privateigentum..	19
Tab. 5: Baulücken in Privatbesitz sowie deren Nutzungsabsichten in Friedrichshafen Stadt .....	20
Tab. 6: Baulücken in Privatbesitz sowie deren Nutzungsabsichten in Ailingen.....	21
Tab. 7: Baulücken in Privatbesitz sowie deren Nutzungsabsichten in Ettenkirch.....	22
Tab. 8: Baulücken in Privatbesitz sowie deren Nutzungsabsichten in Kluffern .....	23
Tab. 9: Baulücken in Privatbesitz sowie deren Nutzungsabsichten in Raderach .....	24

## **A: Baulandkataster**

### **1. Anlass und Zielsetzung der Baulanderhebung**

Der Bedarf nach weiterem Bauland, sich ändernde rechtliche Rahmenbedingungen sowie städtebauliche Gründe sprechen für eine gezielte Aktivierung innerstädtischer Baulandpotenziale.

Teil dieser Baulandpotenziale bilden innerstädtische Baulücken, welche im Baulandkataster für die gesamte Stadt nutzungsbezogen dargestellt und ausgewertet werden. Ein Großteil der Baulücken befindet sich hierbei in Privateigentum. Damit hat die Stadt Friedrichshafen auf deren Aktivierung nur sehr eingeschränkt Einfluss.

#### **Aktivierung der innerstädtischen Baulandpotenziale:**

Durch die Erfassung der Baulücke im Baulandkataster erhält die Stadt Friedrichshafen die Möglichkeit mit den Grundstückseigentümern in Kontakt zu treten. Hierdurch besteht die Möglichkeit, Kenntnisse über die Entwicklungsabsichten der Eigentümer zu erfahren und im Dialog auf eine Aktivierung der Flächen hinzuwirken.

Entsprechend § 200 BauGB besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die erfassten Flächen in Karten oder Listen zu veröffentlichen soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat, um so auf informeller Basis die Flächenaktivierung zu unterstützen. Personenbezogene Daten werden aus Datenschutzgründen hierbei nicht veröffentlicht. Vielmehr könnten interessierte Bürger über die Stadtverwaltung den Kontakt zum Grundstückseigentümer suchen. Eine Unterstützung der Flächenaktivierung über ein öffentliches Baulandkataster ist damit dann zielführend, wenn die entsprechenden Grundstückseigentümer ihre Verkaufsbereitschaft signalisieren.

#### **Fortschreibung des Flächennutzungsplans:**

Aufgabe der Stadtverwaltung ist es, im Rahmen der Flächennutzungsplanung die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an die Fläche abzustimmen und zu koordinieren. Eine der vielfältigen Aufgaben ist es hierbei, die Nachfrage an Wohnbauland abzudecken. Gleichzeitig soll eine flächensparende Siedlungsentwicklung stattfinden. (vgl. Kap. A.1.2)

Erfasst werden die Flächen, die von Seiten der Stadtverwaltung ermittelt und stetig aktualisiert werden können. Bereiche für deren Ermittlung externe Gutachten, wie z.B. Bodengutachten, Umweltgutachten oder gesonderte Verfahren, wie Änderungsverfahren eines Bebauungsplans, notwendig würden, werden nicht erfasst. Liegen jedoch bereits entsprechende Kenntnisse vor, werden diese in das Baulandkataster eingefügt.

Ein Großteil des innerstädtischen Baulandpotenzials befindet sich in Privatbesitz.

Über eine Befragung im Januar – Februar 2015 wurde der Aktivierungswille des Flächenpotenzials ermittelt. Mit dieser Kenntnis sowie der inhaltlichen Auswertung des innerstädtischen Baulandpotenzials in Verbindung mit dem Wissen über die Nachfrage nach Bauland kann der Bedarf an weiteren Bauflächen nachvollziehbar ermittelt und in die Flächennutzungsplanung eingestellt werden.

Zur Vorbereitung der Flächennutzungsplanfortschreibung werden ebenfalls die nach Flächennutzungsplan 2015 vorhandenen geplanten Siedlungsflächen erfasst. Diese Daten sind ausschließlich für den internen Gebrauch vorgesehen.

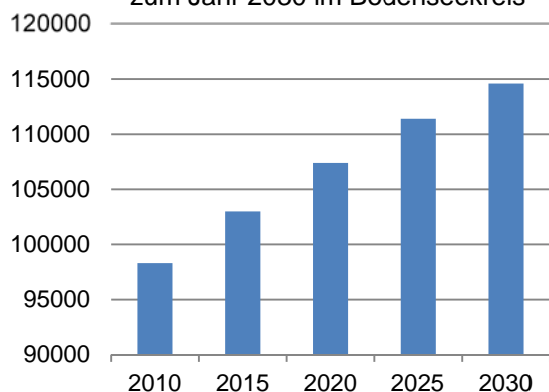
Die strukturelle Aufbereitung der Daten ist Voraussetzung für die Genehmigung bei Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

## 1.1. Weiterer Bedarf an Bauland

Sowohl im Bodenseekreis als auch in der Stadt Friedrichshafen besteht Nachfrage an Wohnbauland und wird, belegt durch die neue Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), bis zum Jahr 2030 nicht nachlassen. So wird für den Bodenseekreis prognostiziert, dass, ausgehend vom Jahr 2010, die Bevölkerungszahl bis 2030 um 7,5 % ansteigen wird. Die Zahl der privaten Haushalte wird dabei voraussichtlich um 16,6 % zunehmen. Der Wohnraumbedarf entsteht zum einen durch den in Friedrichshafen noch anhaltenden Wanderungsgewinn zuziehender Mitbürger, zum anderen durch die sich ändernden Ansprüche an den Wohnraum. Kleinere Haushaltsgrößen und steigender Wohnraumbedarf pro Kopf bilden hierbei die Hauptursache.

Als Teil-Oberzentrum und wirtschaftliches Zentrum im Bodenseeraum ist neben Einnahmesicherung durch Gewerbesteuer und Sicherung von Arbeitsplätzen auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten von Bedeutung, ausreichende und geeignete Gewerbeflächen anbieten zu können. Hierzu besteht weiterer Flächenbedarf.

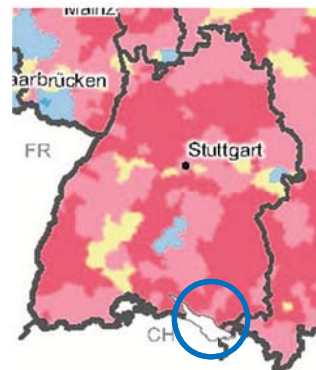
**Abb. 2:** Entwicklung der Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2030 im Bodenseekreis



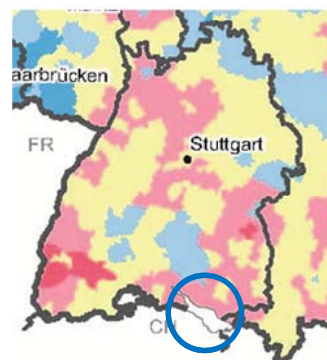
Quelle Abb. 1 u. 2: Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

**Abb. 1:** Veränderung der Bevölkerungszahl in Baden-Württemberg

1990 - 2010



2010 - 2030



Legende

Veränderung in %



## 1.2. Gesetzesgrundlagen und deren Einfluss auf die Bauleitplanung

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene existieren Gesetzesgrundlagen, die das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfolgen. Ebenso findet sich dieser Ansatz im siedlungsstrukturellen Leitbild und den sich daraus ergebenden Grundsätzen des Flächennutzungsplans 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad. Die Erhebung des innerstädtischen Baulandpotenzials trägt zur Umsetzung der folgenden Ziele und Grundsätze bei.



### **Baugesetzbuch**

§ 1 Abs. 4 – Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

§ 1 Abs. 5 – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§ 1a Abs. 2 – sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, sind der Inanspruchnahme von neuen Flächen für eine bauliche Nutzung vorzuziehen.

### **Ziele der Raumordnung**

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Plansatz 3.1.9 (Z)

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

### **Leitbild-Grundsätze des Flächennutzungsplans 2015**

Teil 3, Nr. 3 Siedlungsstrukturelles Leitbild, Grundsätze:

Ausschöpfung aller sinnvollen Nachverdichtungspotenziale im sog. „Kernstadtbereich“

### **Genehmigung des Flächennutzungsplans (Fortschreibung)**

Zur Prüfung des Bauflächenbedarfs liegt den Genehmigungsbehörden seit Januar 2009 ein Hinweispapier des damals zuständigen Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vor, das im Mai 2013 vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur aktualisiert wurde (vgl. Anhang 1). Dieses Papier wird aktuell kontrovers diskutiert und von verschiedenen Seiten kritisch beurteilt. Eine künftige Änderung ist nicht auszuschließen. Eine Änderung der Vorgaben zur Datenaufbereitung deutet sich jedoch nicht an.

Unter anderem wird die Darstellung der Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung gefordert. Inhaltlich dargestellt werden sollen Flächenpotenziale in

- nicht beplanten Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen,
- nicht bebaute/nicht genutzte Wohn-, Misch-, und Gewerbeflächen in B-Plänen,
- Baulücken, Brachen/Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich

**Ziel:** *Aktivierung innerstädtischer Baulandpotenziale*

*Erarbeitung einer graphisch aufbereiteten und digital abrufbaren Datengrundlage zur aktiven Unterstützung der Innenentwicklung*

*Erarbeitung der für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans notwendigen Datendokumentation*

### **1.3. Städtebauliche Gründe**

Bis heute wurde das innerstädtische Baulandpotenzial stadtteilbezogen beurteilt. Eine gesamtstädtische Flächenbilanz liegt zurzeit jedoch nicht vor.

#### **Ermittlung des Flächenbedarfs im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung**

Mit der Kenntnis über die Qualität und Quantität, aber auch über die Aktivierungsmöglichkeit des innerstädtischen Baulandpotenzials wird eine Grundlage geschaffen, welche es der Stadt Friedrichshafen erleichtert, den künftigen Flächenbedarf zu ermitteln und in die Flächennutzungsplanung einzustellen.

#### **Knapper werdender Grund und Boden, Ausgleichsflächen**

Im Jahr 2005, mit Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015, wurden gut 19% der Gemarkungsfläche von Friedrichshafen als Bauflächen genutzt.

Der Flächenbedarf an Wohn-, Misch- oder gewerblichen Bauflächen ist weiterhin erkennbar. Gleichzeitig bestehen auch andere Ansprüche an den Freiraum wie z.B. für die Nutzung als landwirtschaftliche Flächen, zur Waldbewirtschaftung oder als Erholungs- und Freizeitraum. Der konkurrierende Anspruch an die Fläche wird durch die Tatsache verschärft, dass die neu zu bebauenden Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Durch die Nutzung des Flächenpotenzials im Innenbereich kann ein Teil des Baulandbedarfs gedeckt werden, ohne ein hohes Maß an Kompensationsflächen zu benötigen. Für eine gezielte Nutzung der innerstädtischen Potenziale bedarf es jedoch einer umfassenden Kenntnis des Baulandbestandes und die Möglichkeit der stetigen Aktualisierung der Datengrundlagen.

#### **Steuerung der Siedlungsentwicklung und Aktivierung des innerstädtischen Baulandpotenzials**

Das innerstädtische Baulandpotenzial ergibt sich aus bestehenden Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücken, Brachen oder Nachverdichtungspotenzial im Bestand<sup>1</sup>. Hierbei ist zwischen Flächen mit baurechtlicher Sicherung (Bebauungsplan) und ohne baurechtliche Sicherung (§34 BauGB) zu unterscheiden.

Die Einflussmöglichkeit der öffentlichen Hand zur Nutzung des innerstädtischen Baulandpotenzials beruht zum einen auf der Schaffung günstiger Rahmenbedingungen durch die Erarbeitung bzw. Aktualisierung verbindlicher Bauleitpläne. Zum anderen kann durch informelle Planung und die Bereitstellung einer Informationsplattform die Nutzung der innerstädtischen Flächen unterstützt werden.

Die Kenntnis über das bestehende Baulandpotenzial sowie dessen zeitliche Entwicklung ermöglicht eine vorausschauende, gesteuerte Siedlungsentwicklung. Die Bündelung von Baulandpotenzial in einem Stadtteil kann z.B. auf die anstehende Umstrukturierung eines Quartiers hindeuten oder den Hinweis geben, dass die städtebaulichen Voraussetzungen des entsprechenden Bebauungsplans nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen.

#### **Nutzung der vorhandenen Infrastruktur**

Es ist davon auszugehen, dass die Folgekosten eines Neubaugebietes für die Stadt höher anzusiedeln sind, als bei der Nutzung innerstädtischer Potenziale.

---

<sup>1</sup> Vgl. Begriffserklärung, Anhang 1

**Ziel:** Nachhaltige und nachfrageorientierte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der politischen und gesetzlichen Zielsetzungen des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden

*Erarbeitung eines digitalen Katasters mit verschiedenen Parametern zur Auswertung des bestehenden Baulandpotenzials*

*Gesteuerte, aktive Nachverdichtung im Innenbereich zur Wahrung/Schaffung einer hohen städtebaulichen Qualität*

*Vorkenntnis über mögliche Fehlentwicklungen der Siedlungsentwicklung*

*Erarbeitung einer digitalen Datengrundlage, die eine stetige Datenpflege ermöglicht*

## 1.4. Information, Öffentlichkeitswirksamkeit und Image

### **Bürgerinformation**

Viele Kommunen nutzen bereits das Internet, digital aufbereitete Daten zum bestehenden Baulandpotenzial im Innenbereich der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde übernimmt hierbei die Aufgabe als Informations- und Kommunikationsplattform.

Dies erleichtert Grundstücksinteressenten, geeignete Bauflächen in einer Gemeinde zu finden. Gleichzeitig erhält die Stadtverwaltung einen differenzierten Überblick über den Bedarf an Bauflächen. Veröffentlicht werden nur die Flächen, welche aus städtebaulicher Sicht für die Aktivierung als Bauland geeignet sind und für die kein Widerspruch seitens Grundstückseigentümer gegen eine Veröffentlichung vorliegt.

Durch die erste Datenerfassung erhält die Stadtverwaltung einen Überblick über die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Ist ein Großteil an einer Flächenentwicklung nicht interessiert, so wird die Möglichkeit über eine Datenveröffentlichung die Flächenaktivierung zu unterstützen, stark eingeschränkt.

Unabhängig von der Datenveröffentlichung bietet das Baulandkataster eine Grundlage, auf der die Stadtverwaltung mit den betreffenden Grundstückseigentümern die Aktivierungsmöglichkeiten der Flächen diskutiert.

### **Datenaustausch zwischen den Fachämtern**

Die Information potenzieller Baulücken im Bestand ist nicht nur für die Arbeit im Stadtplanungsamt von Interesse. Mit der inhaltlichen und graphischen Aufbereitung der digitalen Daten und deren Veröffentlichung im stadtinternen Internetportal/Geoinformationssystem (GIS) können auch andere Fachämter auf die Unterlagen zugreifen.

### **Image**

Die Veröffentlichung der graphisch darstellbaren Daten innerstädtischer Baulandpotenziale vermittelt eine offene, dem Bürger zugängliche Stadtentwicklung. Dies zeigt das Bestreben, die Nachfrage an Bauland mit dem Grundgedanken der nachhaltigen, ökologischen Stadtentwicklung zu vereinen.

**Ziel:** *Graphische und inhaltliche Aufbereitung der digitalen Daten zur internen und externen Nutzung*

*Ausbau des Bürgerinformationssystems und Förderung des öffentlichen Bewusstseins für städtebauliche Prozesse und Themenfelder*

*Veröffentlichung: Möglichkeit zur Unterstützung der Baulandaktivierung durch Bekanntmachung bei Architekten, Bürgern, Eigentümern.*

## **1.5. Zusammenfassende Zielsetzung**

Mit dem Baulandkataster werden die innerstädtischen Baulandpotenziale erfasst und graphisch abgebildet. Durch die digitale Datenerfassung besteht die Möglichkeit, unterschiedliche Parameter in Bezug auf die Bauflächen auszuwerten.

Mit dem Baulandkataster soll der Nachweis des bestehenden und zur Verfügung stehenden innerstädtischen Baulandpotenzials geführt werden, welcher im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung entsprechend des Hinweispapiers des Ministeriums zur Plausibilitätsprüfung (vgl. Anlage 1) abzubilden ist.

Da sich ein Großteil des Flächenpotenzials in Privatbesitz befindet, sind die Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer für die künftige städtebauliche Entwicklung entscheidend.

Das Baulandkataster bildet eine Grundlage, auf deren Basis die Grundstückseigentümer ermittelt und kontaktiert werden können. Hierdurch erhält die Stadt die Möglichkeit, die Entwicklungsabsichten der Privateigentümer zu ermitteln und die Flächenverfügbarkeit abzubilden. Gleichzeitig können die Grundstückseigentümer über das bestehende Baurecht informiert und zur Nutzung des Baulandes animiert werden.

## 2. Inhalte des Baulandkatasters

Im Rahmen des Baulandkatasters werden alle innerörtlichen Baulandpotenziale erhoben, die unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen einer Bebauung potenziell zur Verfügung stehen. Hierzu werden Baulücken sowie geringfügig bebaute Grundstücke betrachtet, die eine Fläche von mindestens 250 qm aufweisen. Hinzu kommen größere, zusammenhängende Flächenpotenziale, welche sich aus rechtskräftigen Bebauungsplänen oder den geplanten Siedlungsflächen des FNP 2015 ergeben.

Die Flächenerfassung findet auf Grundlage der Katasterkarte statt. Grundsätzlich orientiert sich die Flächenabgrenzung an den Flurstücksgrenzen bzw. an den bestehenden Gebäuden.

Die Datenerfassung erfolgt digital, so dass die Ergebnisse in das stadtinterne Geoinformationssystem (GIS) eingestellt werden können. Hierüber soll auch eine Veröffentlichung über das Internetportal der Stadt möglich sein. In diesem System kann die Aktualisierung der Daten turnusweise vorgenommen werden.

Brachen, Konversionsflächen und das Nachverdichtungspotenzial im Bestand bilden ebenfalls Teile des Baulandpotenzials. Durch ihre Vornutzung, bzw. bestehende Nutzung, sind für deren Erfassung meist gesonderte Gutachten, wie z.B. Machbarkeitsstudien, Bodengutachten o.ä. notwendig. Hierdurch wird die Datenerfassung aufwändig und zeitintensiv. Deshalb wird im ersten Ergebnisbericht ausschließlich das Baulandpotenzial durch Baulücken abgebildet.

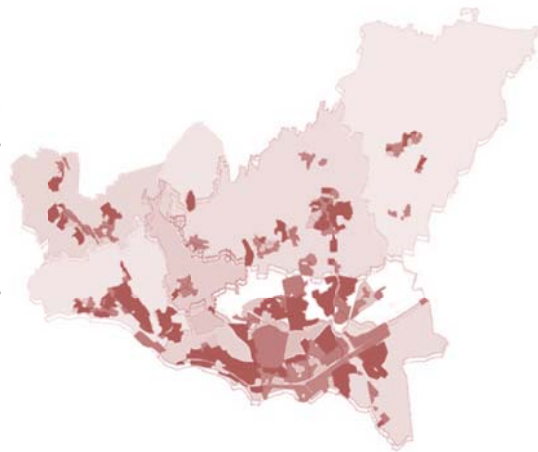
### 2.1. Untersuchungsraum

Das innerstädtische Baulandpotenzial soll im gesamten Gemarkungsgebiet der Stadt Friedrichshafen erfasst werden.

Betrachtet werden die Flächen, welche im Flächennutzungsplan 2015 als Wohnbaufläche, Mischbaufläche oder gewerbliche Baufläche, als Bestand oder Planung dargestellt sind. Dies entspricht einer Fläche von ca. 1300 ha.

Den Untersuchungsraum für die systematische Erhebung bilden dabei in der Regel

- die Bereiche innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans
- der nach § 34 BauGB abgrenzbare Innenbereich
- der durch Satzung definierte Innenbereich



Tab. 1: Flächenbilanz  
Flächennutzungsplan 2015. Nutzung in ha

Nutzung
,4 ha
,5 ha
,0 ha

## 2.2. Untersuchungsumfang

Bauland ist nicht gleich Bauland.

Die spezifischen Flächeneigenschaften sind für die Nutzung des innerstädtischen Baulandpotenzials ausschlaggebend.

### Erfasst wurde:

1. die Lage des Baulandpotenzials
2. die Größe des Baulandpotenzials
3. die Art des Baulandpotenzials (Baulücke, Brache...)
4. die Art der möglichen baulichen Nutzung
5. das Maß der möglichen baulichen Nutzung
6. die Art des Baurechts (mit oder ohne Bebauungsplan)
7. graphische und bildhafte Dokumentation der Fläche

## 2.3. Methodik der Datenerfassung, Datenaufbereitung und Datenpflege

Die Daten wurden auf der Grundlage des digitalen Katasters erfasst und im stadinternen Geoinformationssystem abgebildet.

Im Rahmen des Baulandkatasters werden alle innerörtlichen Baulandpotenziale erhoben, die unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen einer Bebauung potenziell zur Verfügung stehen. Hierzu werden Baulücken sowie geringfügig bebaute Grundstücke betrachtet, die eine Fläche von mindestens 250 qm aufweisen. Ebenfalls als Baulücke werden größere, zusammenhängende Flächen erfasst, welche aufgrund eines Bebauungsplans Baurecht aufzeigen. Flächen, die über einen neuen Bebauungsplan Baurecht erlangt haben, werden dann im Baulandkataster abgebildet, wenn sie zwei Jahre nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen noch nicht bebaut sind.

Als Baulandreserven werden die Flächen erfasst, welche als geplante Bauflächen im Flächennutzungsplan abgebildet sind und noch nicht über einen Bebauungsplan konkretisiert wurden.

### Ermittlung von Baulücken und deren Abbildung im Baulandkataster<sup>2</sup>

#### Ersterfassung:

Durch Abgleich mit den aktuell vorliegenden Luftbilddaten (Stand 2010) wurden erkennbare Baulücken erfasst und abgebildet. Durch eine Vor-Ort-Begehung werden diese Daten nochmals überprüft und ggf. aktualisiert. Über den Abgleich mit den bestehenden Bebauungsplänen wird das Baurecht abgeglichen.

Im Baulandkataster wird, wenn möglich, das gesamte Grundstück auf dem Baurecht besteht, als Baulücke erfasst. Sind Erschließungsmaßnahmen notwendig, müssen hierfür ggf. Teile der Grundstücke beansprucht werden, so dass sich eine geringere Baufläche ergibt. Dies ist bei einer späteren Bauflächenauswertung zu beachten.

Liegt eine Baugenehmigung vor, so wird das Grundstück so lange als Baulücke erfasst, bis die Bebauung begonnen wurde. Eine Visualisierung für die Öffentlichkeit ist in diesem Fall

---

<sup>2</sup> Vgl. Begriffsdefinition, Anhang 1

nicht vorgesehen. Ebenso werden diese Flächen nicht mehr in der Flächenbilanz des innerstädtischen Baulandpotenzials abgebildet.

#### Datenpflege

Das Baulückenkataster ist nicht als statisches Dokument zu betrachten. Vielmehr ist es den dynamischen Prozessen der Stadtentwicklung immer wieder anzupassen. Hierfür werden die bekannten Änderungen im Stadtplanungsamt gesammelt und amtsintern dokumentiert. Die Aktualisierung der Daten im amtsinternen GIS erfolgt laufend. Die Möglichkeit der Aktualisierung nach Veröffentlichung der Daten wird aktuell geklärt.

#### Ermittlung weiterer Baulandreserven gemäß Flächennutzungsplan

Für die Ermittlung geplanter Bauflächen entsprechend des FNP wird dieser unter Berücksichtigung neuer Bebauungspläne ausgewertet und dem stadinternen Baulandkataster beigefügt. Abgebildet werden die Flächen, welche noch nicht über Bebauungspläne konkretisiert wurden, oder über § 34 BauGB entwickelbar wären.

#### Ermittlung der Flächeneigenschaften

Die ermittelten Baulandpotenziale werden mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen, Baulinienplänen oder Ortsbausatzungen und deren Festsetzungen abgeglichen. Befindet sich eine Fläche innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, so werden die entsprechenden Informationen zugeordnet. Befinden sich Flächen außerhalb eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb bebauter Ortsteile, so wird das Baulandpotenzial nach den Maßgaben des § 34 BauGB entsprechend der umliegenden Bebauung abschätzig ermittelt. Diese Einstufung ist nicht abschließend und führt nicht zu einem Nutzungsanspruch. Es ist vielmehr als eine Vorprüfung zu beurteilen.

#### Ermittlung der Flächenverfügbarkeit

Ein Großteil der Flächen befindet sich in Privatbesitz. Im Rahmen einer schriftlichen Beteiligung wurden Anfang 2015 alle Grundstückseigentümer über das bestehende Baurecht auf ihren Grundstücken informiert und abgefragt, welche Entwicklungsabsichten bestehen. Gleichzeitig wurde auf das Bestreben der Stadt hingewiesen, die Flächen in einem Baulandkataster zu erfassen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Über ein vorbereitetes Antwortschreiben konnten die Eigentümer der Veröffentlichung widersprechen. Die Möglichkeit des Widerspruches zur Datenveröffentlichung besteht immer und wird direkt im Datensatz ergänzt.



## **2.4. Umfang der Datenerfassung und deren Auswertung als Flächen-nachweis des innerstädtischen Baulandpotenzials**

### Umfang der Datenerfassung:

Erfasst werden alle innerstädtischen Baulandpotenziale, welche unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen einer Bebauung zugeführt werden können.

- = Flächen, auf denen über einen Bebauungsplan oder sonstige Ortsbausatzung Baurecht besteht und keine andere Nutzungsbindung eine Bebauung verunmöglicht.
- = Flächen, die eindeutig innerhalb bebauter Ortsteile liegen und danach nach § 34 BauGB entwickelt werden können.

### Ziel der Datenerfassung:

Mit der Datenerfassung soll das innerstädtische Baulandpotenzial abgebildet werden. Neben der baurechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung sind jedoch noch weitere Parameter maßgebend, die eine künftige Nutzung der Fläche als Bauland beeinflussen und bestimmen, ob diese Baulücken der künftigen Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.

1. Eigentümer und deren Entwicklungsabsichten
2. Städtebauliche Zielvorstellungen/Entwicklungsabsichten
3. Andere Nutzungsansprüche; Zuordnungen wie Kanäle, Hochwasser, Garagen, Stellplätze...
4. Erschwerte Nutzung aufgrund des Naturschutzes

### Datenauswertung

Maßgebend ist der Nutzungswille der Grundstückseigentümer. Statistisch wird ausgewertet, wie viele Grundstückseigentümer einer Nutzung als Bauland zustimmen und wie viele eine mittelfristige Nutzung ausschließen.

## **2.5. Bürgerinformation durch Veröffentlichung**

Der volle Umfang der Datenerfassung ist für die Arbeit im Stadtplanungsamt vorgesehen. Daten, welche auch für die Arbeit anderer Fachämter von Interesse sind, werden über das stadtinterne Intranet zur Verfügung gestellt.

Die Daten, welche im Internet auch dem Bürger zur Verfügung gestellt werden könnten, werden von den stadtinternen Informationen abweichen. Zum einen werden z.B. aus Datenschutzgründen die Daten der Grundstückseigentümer nicht veröffentlicht. Gleichzeitig sollen auch die Grundstücke, welche entweder aus städtebaulichen Gründen für eine Bebauung ungeeignet erscheinen oder seitens der Grundstückseigentümer nicht veröffentlicht werden sollen, im Internet nicht abgebildet werden.

### Art der Veröffentlichung

Die Informationen, welche für die Aktivierung des Baulands von Interesse sind, sollen der Öffentlichkeit dann zugänglich gemacht werden, wenn ein Teil der Eigentümer der Veröffentlichung aktiv zustimmt, da erst dann davon auszugehen ist, dass die Stadt aktiv zu einer bodensparenden, nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen kann. Die Veröffentlichung des Baulandkatasters erfolgt auf Grundlage des § 200 Abs. 3 BauGB.

*„Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.“*

## **2.6. Beteiligung der Grundstückseigentümer**

Da durch eine öffentliche Bekanntmachung die Sachlage nur grundsätzlich dargestellt werden kann, und die Rückmeldung der Grundstückseigentümer sich auf den Widerspruch zur Veröffentlichung beschränkt, wurden die Eigentümer im Januar 2015 gezielt angeschrieben. Hierbei wurde die Möglichkeit wahrgenommen, neben der Information der Bürger, auch deren Nutzungsabsichten abzufragen.<sup>3</sup> Die allgemeinen Unterlagen sind auch über die Internetseite der Stadt Friedrichshafen abrufbar:

<http://www.friedrichshafen.de/planen-bauen-umwelt/planen-bauen/stadtplanung/stadtentwicklung/baulandkataster/>

Vor der Datenveröffentlichung sollte entsprechend § 200 Abs. 3 BauGB in einer Bekanntmachung nochmals auf das Widerspruchsrecht der Datenveröffentlichung hingewiesen werden.

## **2.7. Datenpflege**

### **Aktualität und Vollständigkeit des Baulandkatasters**

Die städtebauliche Entwicklung ist ein Prozess, der sich ständig im Fluss befindet. Flächen fallen brach oder werden einer neuen Nutzung zugeführt. Wird ein Bauantrag an die Stadt gerichtet, so ist nicht sicher, ob eine Bebauung des Grundstückes wirklich stattfinden wird. Deshalb ist davon auszugehen, dass das Baulandkataster nicht den Anspruch auf absolute Vollständigkeit und Aktualität haben kann.

Bekannte Änderungen werden jedoch stetig eingearbeitet und das Baulandkataster zum stadtinternen Gebrauch aktualisiert. Die Art der Veröffentlichung ist als Teil der gesamtstädtischen Internetpräsentation noch abzustimmen. Die Möglichkeiten der stetigen Datenaktualisierung sind entsprechend zu nutzen.

---

<sup>3</sup> Vgl. <http://www.friedrichshafen.de/planen-bauen-umwelt/planen-bauen/stadtplanung/stadtentwicklung/baulandkataster/>; Anhang 2 - Informationsflyer

## B: Ergebnisse der Datenerfassung, Stand 20.05.2015

### 1. Baulücken

Die Datenauswertung bezieht sich auf den Sachstand vom 20.05.2015.

Zu diesem Zeitpunkt wurden im gesamten Stadtgebiet, inklusive der Teilorte 50,7 ha als innerörtliche Baulücken erkannt. Hiervon stehen ca. 27,4 für eine Wohnbaunutzung, 11,5 ha für eine Mischbaunutzung und 11,8 ha für eine gewerbliche Nutzung potenziell zur Verfügung.

Tab. 2: Baulandpotenzial durch Baulücken, Ortsteilbezogen entsprechend der Eigentumsverhältnisse

<u>Ortsteil/ Eigentumsverhältnis</u>	<u>Wohnbau- nutzung</u>	<u>Mischbau- nutzung</u>	<u>gewerbliche Nutzung</u>	<u>gesamt</u>
<b>GESAMT</b>	<b>27,4 ha</b>	<b>11,5 ha</b>	<b>12,0 ha</b>	<b>50,9 ha</b>
<b>Städtisch</b>	1,5 ha	1,0 ha	8,2 ha	10,7
<b>Privat</b>	25,9 ha	10,5	3,8 ha	40,2 ha
<b>FN - STADT</b>	<b>18 ha</b>	<b>6,3 ha</b>	<b>9,9 ha</b>	<b>34,2 ha</b>
<b>Städtisch</b>	1,1 ha	1,0 ha	7,0 ha	9,1 ha
<b>Privat</b>	16,9 ha	5,3 ha	2,9 ha	25,1 ha
<b>AILINGEN</b>	<b>3,6 ha</b>	<b>3,7 ha</b>	<b>---</b>	<b>7,3 ha</b>
<b>Städtisch</b>	---	---	---	---
<b>Privat</b>	3,6 ha	3,7 ha	---	7,3 ha
<b>ETTENKIRCH</b>	<b>1,0 ha</b>	<b>0,4 ha</b>	<b>---</b>	<b>1,4 ha</b>
<b>Städtisch</b>	---	---	---	---
<b>Privat</b>	1,0 ha	0,4 ha	---	1,4 ha
<b>KLUFTERN</b>	<b>3,4 ha</b>	<b>1,1 ha</b>	<b>1,0 ha</b>	<b>5,5 ha</b>
<b>Städtisch</b>	0,4 ha	---	1,0 ha	1,4 ha
<b>Privat</b>	3,0 ha	1,1 ha	---	4,1 ha
<b>RADERACH</b>	<b>1,4</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>1,4 ha</b>
<b>Städtisch</b>	---	---	---	---
<b>Privat</b>	1,4	---	---	1,4 ha

### 1.1. Städtische Flächen:

Die Besitzverhältnisse sowie die Flächenverfügbarkeit sind einem stetigen Wandel unterzogen. Dementsprechend sind die folgenden Angaben als Momentaufnahme zu verstehen, die stetig angepasst werden.

Insgesamt befinden sich **11,3 ha** der erfassten Baulücken in städtischem Besitz.

Tab.3: Stadtteilbezogener Flächenanteil der Baulücken in städtischem Eigentum

Ortsteile	Wohnbaunutzung	Mischbaunutzung	Gewerbliche Nutzung
<b>Friedrichshafen Stadt</b>	1,1 ha	1 ha	7,2 ha
<b>Ailingen</b>	---	---	---
<b>Ettenkirch</b>	---	---	---
<b>Kluftern</b>	0,4 ha	---	1 ha
<b>Raderach</b>	---	---	---
<b>Gesamt</b>	<b>1,5 ha</b>	<b>1 ha</b>	<b>8,2 ha</b>

#### 1.1.1 Gewerbeflächen:

Im Baulandkataster wurden alle Flächen als Baulücke erfasst, die sich in städtischem Eigentum befinden. Sobald ein Verkauf abgeschlossen ist, werden die Grundstücke oder Grundstücksteile aus dem Baulandkataster herausgenommen. Sollten die Flächen an die Stadt zurückfallen, werden diese wieder im Baulandkataster aufgenommen.

Am 15.04.2015 befanden sich **ca. 8,2 ha potenzieller Gewerbeflächen in städtischem Besitz**. Hiervon sind aktuell ca. 3,7 ha als Optionsfläche gebunden.

In der Sitzungsvorlage Nr. 2015/V00063 der Stabsstelle Wirtschaftsförderung sind der Verlauf sowie der aktuelle Stand der Gewerbeflächenentwicklung in Friedrichshafen abgebildet.

**Abb. 3:** Potenzielle GE-Flächen in städtischem Eigentum

**Allmannsweiler**



**Am Flughafen**



**Kluftern**



## 1.1.2 Misch- und Wohnbauflächen

Ein Teil der städtischen Wohn- oder Mischbaulücken wird durch bestehende Abhängigkeiten zu privaten Grundstücksteilen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Hierzu zählen:

### 1. FN-ID 0022-003

Stadtviertel:	Manzell-Spaltenstein	
Straße:	Vorderesch	
Flächengröße [m²]:	5895.65	
Bodenordnung:	erforderlich	
Flur:	5	
Flst.Nr.:	134, 136	
Eigentum:	städtisch	

Die Flächen befinden sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Stockerholz“. Da sich nur Grundstücksteile in städtischem Besitz befinden ist die Umsetzung des Bebauungsplans aktuell nicht möglich.

**Abb. 4** Wohnbaulücken in städtischem Besitz im Bereich Stockerholz



### 2. FN-ID 0013-012

Stadtviertel:	Fallenbrunnen - Oberhof	
Straße:	Oberhofstraße	
Flächengröße [m²]:	3585.17	
Bodenordnung:	erforderlich	
Flur:	0	
Flst.Nr.:	2582	
Eigentum:	städtisch	

Die Flächen befinden sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 150 „Oberhof II“. Nur Teilbereiche sind entwickelbar.

**Abb. 5** Wohnbaulücken in städtischem Besitz im Bereich Oberhof II



### 3. FN-ID 0044-010

Stadtviertel:	Allmannsweiler	
Straße:	Merkurstraße	
Flächengröße [m²]:	857.88	
Bodenordnung:	erforderlich	
Flur:	1	
Flst.Nr.:	66	
Eigentum:	städtisch	

Die Flächen befinden sich im Bereich des Bebauungsplans Nr.164.

Der Grundstückszuschnitt lässt eine Bebauung entsprechend Bebauungsplan nur sehr schwer zu.



**Abb.6** Wohnbaulücken in städtischem Besitz im Bereich Merkurstraße

Ein Großteil der städtischen Wohn- und Mischbaulücken sind Teile von sogenannten „Großen Baulücken“ (vgl. Anhang 1), die aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse in absehbarer Zeit für eine Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.

## 1.2. Privatgrundstücke

Insgesamt 78,5 % des Baulandpotenzials, das als Baulücke erkannt wurde, befindet sich in Privatbesitz. Dies entspricht einer Fläche von ca. 40 ha.

Durch den Rücklauf der Fragebögen ist bekannt, welche Nutzungsabsichten von ca. 170 Grundstücken und damit von ca. 17 ha bestehen.

Tab. 4: Flächenanteil sowie Nutzungsabsichten der Baulücken im Privateigentum

Ortsteile/ Nutzungsabsichten	Wohnbaunutzung	Mischbaunutzung	Gewerbliche Nutzung
Baulandpotenzial aufgrund von Baulücken	25,9 ha	10,5 ha	3,8 ha
<b>Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer:</b>			
Mittel/Kurzfristige Bebauung	2,5 ha	0,6 ha	---
Langfristige Bebauung	6,4 ha	2,6 ha	1,2 ha
Keine Nutzungsänderung	2,7 ha	0,8 ha	---
Keine Aussage	14,3 ha	6,5 ha	2,6 ha
<b>Möglichkeiten der Veröffentlichung</b>			
Widerspruch gegen eine Veröffentlichung	13,6 ha	5,3 ha	1,2 ha
Zustimmung zur Veröffentlichung	0,5 ha	0,4 ha	---
Keine Rückmeldung	11,8 ha	4,8 ha	2,6 ha
Im Baulandkataster abgebildet werden könnten:	12,3 ha	5,2 ha	2,6 ha

### Beteiligung der Grundstückseigentümer:

Es wurden 290 Eigentümer von insgesamt ca. 350 Grundstücken angeschrieben. Aktuell liegen Rückmeldungen von 186 Eigentümern zu 229 Grundstücken vor. Diese decken etwa die Hälfte der erfassten Fläche ab (Stand 20.05.2015).

Für 216 Grundstücke liegen Widersprüche gegen eine Veröffentlichung der Daten vor. Hierdurch reduziert sich die potenziell im Baulandkataster abbildbare Fläche von ca. 40 ha auf ca. 20 ha.

Für 170 Grundstücke wurde der Fragebogen ausgefüllt, weshalb für diese Grundstücke die Nutzungsabsichten der Eigentümer bekannt ist.



**Stadt- und Ortsteilbezogene Auswertung**

**1.2.1 Friedrichshafen Stadt**



Zu Friedrichshafen zählen neben der Kernstadt auch Friedrichshafen Ost und Nord, Fischbach, Schnetzenhausen und Manzell.

Tab. 5: Baulücken in Privatbesitz sowie deren Nutzungsabsichten in Friedrichshafen Stadt

Ortsteile/ Nutzungsabsichten	Wohnbaunutzung	Mischbaunutzung	Gewerbliche Nutzung
Friedrichshafen Stadt	<b>16,9 ha</b>	<b>5,3 ha</b>	<b>2,9 ha</b>
Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer:			
<b>Mittel/Kurzfristige Bebauung</b>	1,5 ha	0,5 ha	---
<b>Langfristige Bebauung</b>	3,9 ha	1,1 ha	1,2 ha
<b>Keine Nutzungsänderung</b>	1,2 ha	0,4 ha	---
<b>Keine Aussage</b>	10,3 ha	3,3 ha	---
Möglichkeiten der Veröffentlichung:			
Widerspruch gegen eine Veröffentlichung	<b>8,0 ha</b>	<b>2,4 ha</b>	<b>1,2 ha</b>
Flächen für eine pot. Veröffentlichung	<b>8,9 ha</b>	<b>2,9 ha</b>	<b>1,7 ha</b>



## 1.2.2 Ailingen

In Ailingen befinden sich insgesamt 7,3 ha Wohn- und Mischbaulücken. Die Flächen, welche durch die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr 543-1 „Gesamtentwicklung Berg, Teilgebiet 1 und 2“ Baurecht erlangt haben, sind in dieser Flächenbilanz nicht enthalten. Sollten in diesem Bereich in 5 Jahren Bauflächen vorhanden sein, so werden diese als Baulücke im Baulandkataster aufgenommen.



### Widerspruch gegen die Datenveröffentlichung:

4,7 ha des innerstädtischen Baulandpotenzials sollen nicht in einem öffentlichen Baulandkataster dargestellt werden.

### Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer:

Durch die Fragebögen sind die Nutzungsabsichten von insgesamt 3,4 ha Wohn- und Mischbaulücken bekannt. 0,3 ha sollen kurz- bis mittelfristig bebaut werden. Für 1,8 ha wurden langfristige Entwicklungsabsichten angegeben. Auf 1,3 ha soll nach Angabe der Grundstückseigentümer in absehbarer Zeit keine Nutzungsänderung und somit keine Wohnbaunutzung stattfinden.

Für eine Datenveröffentlichung stehen aktuell 2,6 ha Wohn- und Mischbaufläche zur Verfügung.

Tab. 6: Baulücken in Privatbesitz sowie deren Nutzungsabsichten in Ailingen

<b>Ortsteile/ Nutzungsabsichten</b>	<b>Wohnbaunutzung</b>	<b>Mischbaunutzung</b>	<b>Gewerbliche Nutzung</b>
Ailingen	<b>3,6 ha</b>	<b>3,7 ha</b>	---
<b>Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer:</b>			
Mittel/Kurzfristige Bebauung	0,3 ha	---	---
Langfristige Bebauung	0,6 ha	1,2 ha	---
Keine Nutzungsänderung	1,0 ha	0,3 ha	---
Keine Aussage	1,7 ha	2,2 ha	---
<b>Möglichkeiten der Veröffentlichung:</b>			
Widerspruch gegen eine Veröffentlichung	2,5 ha	2,2 ha	---
Flächen für eine pot. Veröffentlichung	<b>1,1 ha</b>	<b>1,5 ha</b>	---

### 1.2.3 Ettenkirch

In Ettenkirch befinden sich insgesamt 1,4 ha Wohn- und Mischbaulücken in Privatbesitz.

Widerspruch gegen die Datenveröffentlichung:

1,2 ha des privaten Baulandpotenzials sollen nicht in einem öffentlichen Baulandkataster dargestellt werden.

Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer:

Durch die Fragebögen sind die Nutzungsabsichten von insgesamt 1,2 ha Wohn- und Mischbaulücken bekannt. 0,2 ha sollen kurz- bis mittelfristig bebaut werden. Für 0,8 ha wurden langfristige Entwicklungsabsichten angegeben. Auf 0,2 ha soll nach Angabe der Grundstückseigentümer in absehbarer Zeit keine Nutzungsänderung stattfinden.



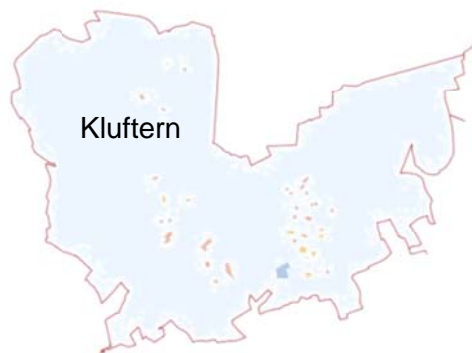
Für eine Datenveröffentlichung stehen aktuell 0,2 ha Mischbaufläche zur Verfügung.

Tab. 7: Baulücken in Privatbesitz sowie deren Nutzungsabsichten in Ettenkirch

<b>Ortsteile/ Nutzungsabsichten</b>	<b>Wohnbaunutzung</b>	<b>Mischbaunutzung</b>	<b>Gewerbliche Nutzung</b>
Ettenkirch	<b>1,0 ha</b>	<b>0,4 ha</b>	---
<b>Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer:</b>			
Mittel/Kurzfristige Bebauung	0,2 ha	0,1 ha	---
Langfristige Bebauung	0,7 ha	---	---
Keine Nutzungsänderung	0,1 ha	0,1 ha	---
Keine Aussage	---	0,2 ha	---
<b>Möglichkeiten der Veröffentlichung:</b>			
Widerspruch gegen eine Veröffentlichung	1,0 ha	0,2 ha	---
Flächen für eine pot. Veröffentlichung	---	<b>0,2 ha</b>	---

### 1.2.4 Kluffern

In Kluffern befinden sich insgesamt 4,1 ha Wohn- und Mischbaulücken sowie knapp ein Hektar Gewerbefläche.



Widerspruch gegen die Datenveröffentlichung:

2 ha des innerstädtischen Baulandpotenzials sollen nicht in einem öffentlichen Baulandkataster dargestellt werden.

Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer:

Durch die Fragebögen sind die Nutzungsabsichten von insgesamt 3,3 ha Wohn- und Mischbaulücken bekannt. 0,4 ha sollen kurz- bis mittelfristig bebaut werden. Für 0,9 ha wurden langfristige Entwicklungsabsichten angegeben. Auf 0,4 ha soll nach Angabe der Grundstückseigentümer in absehbarer Zeit keine Nutzungsänderung und somit keine Wohnbaunutzung stattfinden.

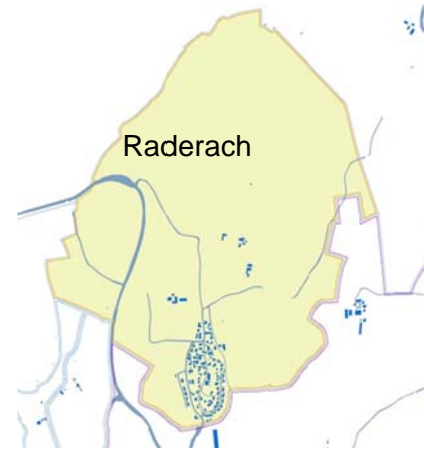
Für eine Datenveröffentlichung stehen aktuell 2,1 ha Wohn- und Mischbaufläche zur Verfügung.

Tab.8: Baulücken in Privatbesitz sowie deren Nutzungsabsichten in Kluffern

<b>Orsteile/ Nutzungsabsichten</b>	<b>Wohnbaunutzung</b>	<b>Mischbaunutzung</b>	<b>Gewerbliche Nutzung</b>
Kluffern	<b>3,0 ha</b>	<b>1,1 ha</b>	<b>0,9 ha</b>
<b>Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer:</b>			
Mittel/Kurzfristige Bebauung	0,4 ha	---	---
Langfristige Bebauung	0,6 ha	0,3 ha	---
Keine Nutzungsänderung	0,4 ha	---	---
Keine Aussage	1,6 ha	0,8 ha	0,9 ha
<b>Möglichkeiten der Veröffentlichung:</b>			
Widerspruch gegen eine Veröffentlichung	1,5 ha	0,5 ha	---
Flächen für eine pot. Veröffentlichung	<b>1,5 ha</b>	<b>0,6 ha</b>	<b>0,9 ha</b>

### 1.2.5 Raderach

In Raderach befinden sich insgesamt 1,4 ha Wohnbaulücken in Privatbesitz.



Widerspruch gegen die Datenveröffentlichung:

Es liegen für 0,6 ha des privaten Baulandpotenzials Widersprüche gegen eine Veröffentlichung in einem öffentlichen Baulandkataster vor.

Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer:

Durch die Fragebögen sind die Nutzungsabsichten von insgesamt 0,7 ha Wohnbaulücken bekannt. 0,1 ha sollen kurz- bis mittelfristig bebaut werden. Für 0,6 ha wurden langfristige Entwicklungsabsichten angegeben.

Für eine Datenveröffentlichung stehen aktuell 0,8 ha Wohnbaufläche zur Verfügung.

Tab. 9: Baulücken in Privatbesitz sowie deren Nutzungsabsichten in Raderach

Ortsteile/ Nutzungsabsichten	Wohnbaunutzung	Mischbaunutzung	Gewerbliche Nutzung
Raderach	1,4	---	---
<b>Nutzugsabsichten der Grundstückseigentümer:</b>			
Mittel/Kurzfristige Bebauung	0,1 ha	---	---
Langfristige Bebauung	0,6 ha	---	---
Keine Nutzungsänderung	---	---	---
Keine Aussage	0,7 ha	---	---
<b>Möglichkeiten der Veröffentlichung:</b>			
Widerspruch gegen eine Veröffentlichung	0,6 ha	---	---
Flächen für eine pot. Veröffentlichung	0,8 ha	---	---

## 2. Baulandreserven entsprechend Flächennutzungsplan

### Aktueller Stand der Flächenentwicklung aus dem Flächennutzungsplan 2006:

Im Flächennutzungsplan 2006 wurden 56,7 ha als geplante Wohnbaufläche,  
57,8 ha als geplante gemischte Baufläche und  
17,0 ha als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Hiervon wurden bis 2014 ca. 5,4 ha Wohnbaufläche,  
27,2 ha gemischte Baufläche und  
12,6 ha gewerbliche Baufläche

durch Bebauungspläne konkretisiert und baurechtlich gesichert bzw. können über § 34 BauGB im Rahmen der Innenentwicklung bebaut werden.

Damit stehen heute noch **51,3 ha** geplante Wohnbaufläche,  
**30,6 ha** geplante gemischte Baufläche und  
**4,4 ha** geplante gewerbliche Baufläche

als Baulandreserven des Flächennutzungsplans zu Verfügung.

Hiervon befinden sich ca. 3,5 ha der geplanten Misch- und Wohnbaufläche in Aufstellung. Für weitere 6 ha wird das Bauleitplanverfahren durch ein Workshop-Verfahren vorbereitet.

Darüber hinaus wurden über Flächennutzungsplanänderungen weitere 15,2 ha Gewerbeflächen entwickelt.

Trotz der regen Bautätigkeit stehen weiterhin ca. 80 ha geplante Wohn- und Mischbauflächen als Flächenreserven im Flächennutzungsplan zur Verfügung, von denen jedoch ein Teil eigentumsbedingt in absehbarer Zeit für eine Entwicklung nicht zur Verfügung steht.

### **3. Fazit/Weiteres Vorgehen**

In Friedrichshafen inklusive der Teilorte wurden 39 ha Wohn- und Mischbaulücken erfasst. Hiervon befinden sich ca. 36,5 ha in Privatbesitz.

Die von den Grundstückseigentümern genannten Nutzungsabsichten lassen eine tendenziell langfristige Entwicklung der innerstädtischen Baulücken erwarten, bei der größtenteils der Eigenbedarf der aktuellen Grundstückseigentümer abgedeckt wird. Eine gezielte Befriedigung der bestehenden Nachfrage an Bauland ist über das innerstädtische Baulandpotenzial nicht zu erwarten.

Auf den Zeitpunkt der Flächenaktivierung hat die Stadt Friedrichshafen keinen direkten Einfluss. Über den stetigen Dialog mit den Grundstückseigentümern kann jedoch die Flächenaktivierung unterstützt werden. Ob auch durch eine Veröffentlichung der Baulücken im Internet die Innenentwicklung vorangetrieben wird ist nicht absehbar. Zwar liegt aktuell für 17,5 ha Misch- und Wohnbaulücken kein Widerspruch vor, einer Veröffentlichung aktiv zugestimmt haben jedoch nur drei Grundstückseigentümer.

#### **Fortschreibung des Flächennutzungsplans:**

Durch die Kenntnis über die innerstädtischen Potenzialflächen und deren Aktivierungsmöglichkeit ergibt sich nachvollziehbar der Flächenbedarf für geplante Bauflächen. Dies bildet die Grundlage für die künftige Flächenausweisung im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung. Diese Dokumentation ist entsprechend des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur<sup>4</sup> eine Voraussetzung für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung / Aktivierung der Baulücken**

Das Baulandkataster kann der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Hierbei haben die Grundstückseigentümer der Baulücken die Möglichkeit, der Veröffentlichung zu widersprechen. Liegt ein Widerspruch vor, so werden die Grundstücke nicht veröffentlicht.

Mit einer Veröffentlichung der innerstädtischen Baulandpotenziale kann die Stadt Friedrichshafen eine Informationsplattform bieten und unterstützt damit die Vermittlung zwischen Kaufinteressierten und Flächeneigentümern. Eine Veröffentlichung der Baulücken sollte dann vorgenommen werden, wenn der Veröffentlichung von mind. 25% der Grundstückseigentümer aktiv zugestimmt wurde. Es ist davon auszugehen, dass dann die Stadt Friedrichshafen aktiv zu einer bodensparenden, nachhaltigen Siedlungsentwicklung beitragen kann.

#### **Stetige Aktualisierung**

Mit dem digitalen Baulandkataster wird eine Grundlage geschaffen, die bei stetiger, periodischer Aktualisierung die Bautätigkeit in Friedrichshafen dokumentiert, auf Potenziale und Rückstände hinweist und eine nachhaltige, geordnete Siedlungsentwicklung unterstützt.

---

<sup>4</sup> Vgl. Anhang 1