

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2019 / V 00323</b>	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 / Lo	16.10.2019, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____  <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

<b>Betreff:      Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ -  Satzungsbeschluss</b>			
Anlage(n):      Anlage 1 Lageplan BP 746 Anlage 2 Textteil BP 746 Anlage 3 Begründung BP 746 Anlage 4 Umweltbericht und faunistisches Gutachten BP 746 Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung BP 746 Anlage 6 Gutachten Oberboden BP 746 Anlage 7 Baugrundgutachten BP 746 Anlage 8 Abwägungsbericht frühzeitige Beteiligung BP 746 Anlage 9 Abwägungsbericht förmliche Beteiligung BP 746 Anlage 10 Überarbeitung städtebaulicher Entwurf Lachenäcker gesamt			
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> <b>MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>.pdf-, htm- Dateien</b>	<input type="checkbox"/> <b>DVD</b>	<input type="checkbox"/> <b>Video</b>

Referent und Zeitdauer:      Sauter, Klaus - 20 Minuten
---

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	03.12.2019	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Kluftern	05.12.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	16.12.2019	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Grundsatzbeschluss zum Workshopverfahren (GR 27.04.2015, DS-Nr. 2015 / V 00084); Kenntnisnahme der Preisgerichtsentscheidung (GR 26.10.2015, DS-Nr. 2015 / V 00245);
--

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 746 (GR 14.12.2015, DS-Nr. 2015 / V 00281);  
 Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 6 (GR 09.10.2017, DS-Nr. 2017 / V 00017);  
 Entwurfsbeschluss Bebauungsplan Nr. 746 (PBU 14.05.2019, DS-Nr. 2019 / V 002025);  
 Entwurfsbeschluss Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 6 (GR, 28.05.2019, DS-Nr. 2019 / V 00024);

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

ja

nein

<b>Einmalige Kosten:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbau	rd. 3.000.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Lärmschutzwand	rd. 300.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahmen plangebietsintern	rd. 255.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahmen plangebietsextern ( ohne Ökopunkte)	rd. 85.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz	rd. 350.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung (inkl. Grundstücksanschlüsse)	rd. 3.000.000 EUR
<b>Einmalige Einnahmen:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Erschließungsbeiträge für Straßen	rd. 2.250.000 EUR
<b>Einzahlungen investiv</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Erschließungsbeiträge für RW-Kanal Straße	rd. 750.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Abwasser-Anschlussbeiträge	rd. 200.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Kostenerstattung Grundstücksanschlüsse	rd. 300.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Kostenerstattung Ausgleichsmaßnahmen plangebietsintern	rd. 255.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Kostenerstattung Ausgleichsmaßnahmen plangebietsextern ( incl. Ökopunkte)	rd. 405.000 EUR

### **MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**

Zur Verfügung stehende Mittel:

Straßenbau/Lärmschutz (2018-2021) Kontierung 7.54100000T1009 rd. 1.200.000 EUR

Noch bereitzustellen im Haushaltsverfahren 2020 ff:

Straßenbau	7.54100000T1009	rd. 1.800.000 EUR
Lärmschutzwand	7.54100000T1009	rd. 300.000 EUR
Spielplatz	7.55100200G00xx	rd. 350.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen plangebietsintern	7.55400000G00xx	rd. 255.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen plangebietsextern (ohne Ökopunkte)	7.55400000G00xx	rd. 85.000 EUR

### **MITTELBEREITSTELLUNG BEIM EIGENBETRIEB STADTENTWÄSSERUNG**

Vermögensplan / Investitionsprogramm

Investitionsauftrag Hauptkanäle 800490

Investitionsauftrag öffentl. Grundstücksanschlüsse 800950

zur Verfügung stehende Mittel (bis 31.12.2019): 75.000 EUR

Noch bereitzustellen im Wirtschaftsplan 2020 ff: 2.925.000 EUR

## **Beschlussantrag:**

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bürgerstellungnahmen sowie die Stellungnahmen der nach § 4 Abs. 1 und § 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 8 und 9).
2. Dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 08.11.2019 wird zugestimmt (Anlagen 1 und 2).
3. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 08.11.2019 festgelegt (Anlagen 1 und 2).
4. Die Begründung der Satzung wird in der Fassung vom 08.11.2019 festgelegt (Anlage 3).
5. Es wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ 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 16.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.  
Einziger Paragraph:  
Der Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan vom 08.11.2019 und dem Textteil vom 08.11.2019.  
Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan eingezeichnet.

## **Begründung:**

### **Anlass für die Bebauungsplanaufstellung**

Im Flächennutzungsplan 2015 wurden für Kluffern mit K4 und K2 zwei geplante Bauflächen aufgenommen, die mit einer Gesamtfläche von ca. 8,0 ha zu den wichtigsten Entwicklungsschwerpunkten der Wohnbauentwicklung in Friedrichshafen gehören.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in Teilabschnitten für diese Flächen gewährleisten zu können, sollte für das Gebiet über ein Wettbewerbsverfahren eine Gesamtkonzeption entwickelt werden, die in Bauabschnitten umsetzbar ist. Die Stadt entschied sich für ein Workshopverfahren, das unter intensiver Einbeziehung des Ortschaftsrates Kluffern und der Öffentlichkeit durchgeführt wurde.

Am 26.10.2015 wurde durch den Gemeinderat die Entscheidung des Preisgerichts zum Workshopverfahren zur Kenntnis genommen. Weiterhin wurde die Verwaltung ermächtigt, den Verfasser des Siegerentwurfes mit der Überarbeitung des Entwurfes zu beauftragen, sowie das Bebauungsplanverfahren „Lachenäcker Erweiterung“ zur Umsetzung des überarbeiteten Siegerentwurfes einzuleiten.

### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Daraufhin fasste der Gemeinderat am 14.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll nun der erste Bauabschnitt auf der Basis des überarbeiteten Entwurfes aus dem Workshopverfahren bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, gem. den städtebaulichen Kennzahlen können im ersten Bauabschnitt ca. 113 Wohneinheiten in Einzelhäusern, Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 11.01.2016 bis zum 01.02.2016 durchgeführt, weiterhin erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.12.2015 bis zum 01.02.2016.

Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergab sich das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich Lachenäcker. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 09.10.2017, sowie vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad am 14.11.2017 gefasst. Die daran anschließende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 01.12.2017 bis 22.12.2017 durchgeführt, weiterhin erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 01.12.2017 bis 12.01.2018.

Danach folgte die Abarbeitung des fachlichen Prüf- und Abstimmungsbedarfes. Dies umfasste u.a

- die Oberflächenentwässerung,
- Verhandlungen mit Grundstückseigentümern,
- Die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes,
- die Entwicklung eines Konzeptes zum Schutz vor Gewerbelärm,
- die Abstimmung des Bebauungsplanvorentwurfes mit der Zieglerschen aufgrund der speziellen Nutzungsanforderungen,
- die Höhenfestsetzungen entlang der Markdorfer Straße in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Kluftern,
- sowie die Entwicklung eines Konzeptes zum Artenschutz.

Der Entwurfsbeschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt erfolgte am 14.05.2019, der Entwurfsbeschluss für die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lachenäcker durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad am 26.06.2019.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“, sowie zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad wurde vom 10.07.2019 bis 12.08.2019 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 03.07.2019 bis 12.08.2019. In Anlage 9 sind sämtliche eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 746 mit Abwägungsvorschlag aufgeführt.

Aufgrund von Stellungnahmen aus der Entwurfsauslegung wurden folgende Änderungen in Textteil, Lageplan bzw. Begründung aufgenommen:

- Änderung Hinweis zum Denkmalschutz
- Ergänzung einer Festsetzung zur Anbringung von Nisthilfen für gebäudebrütende Vögel und Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse
- Ergänzung eines Hinweises hinsichtlich der Vermeidung einer Fallenwirkung auf Insekten bei der Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen
- Ergänzung des Hinweises Nr. 2 zum Bodenschutz
- Ergänzung einer zeichnerischen und textlichen Festsetzung für eine Müllbehälterfläche für die nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossenen und mit B und C gekennzeichneten Baufenster
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Höhenfestsetzungen entlang der Markdorfer Straße

Darüber hinaus wurden folgende Änderungen in Textteil, Lageplan bzw. Begründung vorgenommen:

- Festsetzung insgesamt 14 zusätzlicher Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den öffentlichen Grünflächen, sowie von 4 Baumpflanzungen auf einem Baugrundstück zur Eingrünung des Neubaugebietes
- Weitere redaktionelle Änderungen

Die vorgenannten Änderungen erfordern keine erneute Entwurfsauslegung.

#### **Weitere für die Entwicklung und Realisierung des Baugebietes relevante Aspekte**

- Kindergarten: Enthalten ist im überarbeiteten städtebaulichen Entwurf als planerische Alternative ein 3-gruppiger Kindergarten. Dies stellt aufgrund der aktuellen Angebotssituation in Kluftern die überschlägige Prüfung der planerischen Machbarkeit hinsichtlich der benötigten Grundfläche und der erforderlichen Freiflächen dar. Über den Bedarf, die

Zurückhaltung des Grundstückes und den Bau muss gesondert auf Basis des Kindergartenbedarfsplanes entschieden werden.

- Bauherrngemeinschaft: Es ist vorgesehen, wie auch bereits in der 2.Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes vermerkt, ein Grundstück für eine Bauherrngemeinschaft zur Verfügung zu stellen.
- Nahwärmeversorgung: Hinsichtlich der Prüfung einer Nahwärmeversorgung erfolgt zusammen mit dem Stadtwerk am See in einer der nächsten Sitzungen ein Sachstandsbericht in Sachen technischer, finanzieller und rechtlicher Umsetzbarkeit. Der vorliegende Bebauungsplan schließt eine Nahwärmeversorgung nicht aus, bauplanungsrechtlich wäre eine Nahwärmezentrale im Geltungsbereich umsetzbar.

### **Weiterer Verfahrensablauf**

Nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 746 und dem Feststellungsbeschluss über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Vorlage der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Regierungspräsidium Tübingen zur Genehmigung erforderlich. Nach erfolgter Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes kann die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgen. Mit dieser Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan die Rechtskraft.

Weitere Informationen können den der Sitzungsvorlage beiliegenden Anlagen entnommen werden. Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.