

**Stadt Friedrichshafen**

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 746/1 "Lachenäcker Erweiterung Ost, 1. Teiländerung"

**Stand 24.07.2023**

## Inhaltsübersicht

<b>Teil A Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen:</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Planungsrecht</b> .....	<b>3</b>
3.1 Früherer Rechtsstand .....	3
3.2 Verfahrenswahl.....	3
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
3.3 Belange der Raumordnung .....	4
<b>4. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>4</b>
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes.....	4
4.2 Topographie und Bodenqualität.....	4
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>4</b>
5.1 Anlass und Ziel der 1. Teiländerung.....	4
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften .....	5
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	5
5.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen insbes. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.5 Erschließung.....	6
<b>6. Umweltbelange, Grünordnung</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Bodenordnung</b> .....	<b>7</b>
<b>8. Kosten</b> .....	<b>7</b>

## Teil A Begründung

Inhalt dieser Begründung sind die Änderungen des Änderungsbebauungsplans Nr. 746/1. Für alle nicht geänderten Inhalte gilt die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ (Fassung vom 08.11.2019, rechtskräftig seit 10.06.2020) weiterhin.

Der Bebauungsplan Nr. 746/1 „Lachenäcker Erweiterung Ost, 1. Teiländerung“ ist demnach nur zusammen mit dem Ursprungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ gültig. Für die Vorhabengenehmigung werden künftig folglich beide zuvor genannten Bebauungspläne in Plan und Textteil angewendet.

### 1. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Lageplan vom 24.07.2023

Textteil vom 24.07.2023

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 332/9, Gemarkung Klufftern. Die Abgrenzung der Teiländerung ergibt sich wie folgt.

- Im Nordwesten: Durch die im Bebauungsplan Nr. 746 festgesetzte Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.
- Im Nordosten: Durch die im Bebauungsplan Nr. 746 festgesetzte Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche „Verkehrsgrün“.
- Im Südosten: Durch die im Bebauungsplan Nr. 746 festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.
- Im Südwesten: Durch die im Bebauungsplan Nr. 746 festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Die zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 746/1 „Lachenäcker Erweiterung Ost, 1. Teiländerung“ kann dem Lageplan vom 06.04.2023 entnommen werden.

### 3. Planungsrecht

#### 3.1 Früherer Rechtsstand

Am 10.06.2020 wurde der bestehende Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ einschließlich der integrierten Satzung über örtliche Bauvorschriften rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) vor. Der Bebauungsplan ist mit Ausnahme der vorliegend geänderten Festsetzung weiterhin in seinen Bestandteilen aus Textteil, Lageplan, Begründung sowie den dazugehörigen Gutachten und Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan gültig.

#### 3.2 Verfahrenswahl

Die Durchführung der Teiländerung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, weil vorliegend durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, genauer Wand- und Firsthöhe, sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern bzw. Dachverglasungen auf einem Baugrundstück die Grundzüge des Bebauungsplanes insgesamt nicht berührt werden und sich die Teiländerung räumlich betrachtet lediglich auf einen kleinen Bereich aller überbaubaren Flächen bezieht.

Die Änderung der Wand- und Firsthöhe, sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern bzw. Dachverglasungen dienen dem städtebaulichen Ziel der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines dreigeschossigen Kindergartens. Zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplanes Nr. 746 war auf dem Baufeld entweder ein dreigeschossiger Wohnungsbau oder alternativ eine zweigeschossige Kindertagesstätte mit drei Gruppen vorgesehen und es wurden dementsprechende Höhenfestsetzungen getroffen, da kein Bedarf für zusätzliche Kindergartengruppen, die über eine zweigeschossige Einrichtung bzw. drei Gruppen hinausgingen, bestand. Kindergärten erfordern höhere Geschosshöhen als beim regulären Wohnungsbau, weshalb die bisher festgesetzte Wand- und Firsthöhe nicht ausreicht. Weiterhin weist die Belichtung der Kindertagesstätte spezifische Anforderungen auf, weshalb die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern bzw. Dachverglasungen überarbeitet werden. Den beiden beschriebenen Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches der Teiländerung 746-1 kommt insgesamt betrachtet keine derartige Bedeutung zu, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Dies verdeutlicht auch die Tatsache, dass auf dem Baugrundstück bereits eine dreigeschossige Bebauung zulässig ist. Sofern der Bedarf an zusätzlichen Gruppen zur Kinderbetreuung beim Erlass des Bebauungsplanes Nr. 746 bekannt gewesen wäre, hätte dies Berücksichtigung bei den Höhenfestsetzungen gefunden.

Die Durchführung der Teiländerung im vereinfachten Verfahren ist möglich, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dies ist im vorliegenden Fall zu bejahen, da lediglich das Maß der baulichen Nutzung in einem Teilbereich geändert wird. Die bisherige Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Punkt 3.2.1) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746/1 durch die Neufassung in Punkt 3.1.1, sowie den Planescrib im Planteil des Bebauungsplanes ersetzt. Weiterhin wird die bisherige örtliche Bauvorschrift (Teil B, Punkt 1.1, Satz 7) zur Zulässigkeit von Dachflächenfenstern und Verglasungen durch die Neufassung in Teil B Punkt 1.1 ersetzt. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 746 bleiben unverändert und bleiben rechtskräftig. Alle per Satzung formulierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind in den Bebauungsplänen Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ sowie Nr. 746/1 „Lachenäcker Erweiterung Ost, 1. Teiländerung“ enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 746/1 „Lachenäcker Erweiterung Ost, 1. Teiländerung“ ist demnach nur zusammen mit dem Ursprungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ gültig.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen, es handelt sich also um ein einstufiges Verfahren mit einmaliger Öffentlichkeitsbeteiligung und Einholung der Stellungnahmen der zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes wird vorliegend im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen, die minimale Auswirkung auf das Landschaftsbild wird in der Begründung zur Planänderung (Anlage 3) abgearbeitet. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom zum Bebauungsplan Nr. 746 behält nach wie vor Gültigkeit und ist auch für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung heranzuziehen.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 6 wurde die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 746 aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet. Die vorliegende Teiländerung betrifft lediglich das Maß der baulichen Nutzung und ist damit aus dem Flächennutzungsplan bzw. dessen Teiländerung Nr. 6 entwickelt.

### **3.3 Belange der Raumordnung**

Raumordnerische Belange sind nicht betroffen.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes**

Das Plangebiet wurde bisher als Ackerfläche genutzt, aktuell wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 746 die Erschließung hergestellt und die Baufelder freigemacht.

### **4.2 Topographie und Bodenqualität**

Im Änderungsbereich ist ein leichtes Gefälle von Südwest nach Nordost vorhanden, Bodenverunreinigungen sind gem. Gutachten Oberboden für den Bebauungsplan Nr. 746 nicht vorhanden.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Anlass und Ziel der 1. Teiländerung**

Innerhalb des Neubaugebietes „Lachenäcker Erweiterung Ost“ ist auf dem Baufeld südlich des Gewerbestraßes die Errichtung einer städtischen Kindertagesstätte mit bisher 3 Gruppen vorgesehen.

Aufgrund der baulichen Entwicklungen im Bereich Fischbach/Schnetzenhausen/Raderach und insbesondere auch im Gebiet Kluffern (Baugebiet „Lachenäcker Erweiterung Ost“ und viele Nachverdichtungen) wird im Kindertagesstättenbedarfsplan 2023/2024 eine Erweiterung des Neubaus Lachenäcker um 2 weitere Gruppen auf insgesamt 5 empfohlen, die flexibel geplant werden und entweder mit U3 oder Ü3 Kindern belegt werden können. Die zusätzlichen Gruppen können auch den gesamtstädtischen Bedarf abdecken.

Auf dem Baufeld ist eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt und zulässig. Allerdings reichen die festgesetzte Wandhöhe (9,50 m) und die Gebäudehöhe (10,50 m) für einen dreigeschossigen Kindergarten nicht aus, da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes auf dem Baufeld entweder ein dreigeschossiger Wohnungsbau oder alternativ eine zweigeschossige Kindertagesstätte vorgesehen war und bei Kindergärten höhere Geschosshöhen als beim Wohnungsbau erforderlich sind.

Eine Befreiung vom Bebauungsplan ist insbesondere aufgrund der nicht geringfügigen Überschreitung der Wandhöhe bei einer 3-geschossigen Einrichtung nicht möglich.

Ergänzend hierzu werden die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern bzw. Dachverglasungen überarbeitet, da die Belichtung der Kindertagesstätte spezifische Anforderungen aufweist.

Deshalb soll basierend auf dem Grundsatz- und Bedarfsbeschluss für die Erweiterung der Kindertagesstätte im Baugebiet „Lachenäcker“ auf 5 Gruppen eine vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ erfolgen, um die erforderliche bauliche Höhe der 3-geschossigen Kindertagesstätte, sowie die zur Belichtung erforderlichen Dachelemente bauplanungsrechtlich zulässig zu machen.

Dabei sollen der Aufstellungs- und der Entwurfsbeschluss gleichzeitig erfolgen. Damit könnte das Änderungsverfahren voraussichtlich im Jahr 2023 durchgeführt und abgeschlossen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass sich auf Grundlage der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung kein erheblicher Änderungsbedarf ergibt.

## **5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften**

Das städtebaulich architektonische Konzept des Neubaugebietes Lachenäcker Erweiterung Ost wurde basierend auf dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens Lachenäcker und der Überarbeitung des Siegerentwurfes aus dem Jahr 2015 entwickelt. Die maßgeblichen Punkte des städtebaulich-architektonischen Konzeptes wurden im Bebauungsplan Nr. 746 festgesetzt und sind von der vorliegenden Änderung nicht berührt. Gleiches gilt für die maßgeblichen Örtlichen Bauvorschriften, diese sind von der Teiländerung Nr. 746/1 nicht betroffen und gelten auch weiterhin. Lediglich hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern bzw. Dachverglasungen werden die örtlichen Bauvorschriften überarbeitet, da die Belichtung der Kindertagesstätte spezifische Anforderungen aufweist. So sollen die zur Belichtung bzw. Beschattung erforderlichen Dachelemente nicht an die für das zu begrünende Hauptdach festgesetzte maximale Dachneigung von 15° gebunden sein.

## **5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanteiländerung beträgt ca. 0,22 ha. Die gesamte Fläche liegt innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, weiterhin ist u.a. eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

#### **5.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen insbes. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich gelten – bis auf die von der Änderung betroffene Festsetzungen – weiterhin alle im Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ mit integrierter Satzung über die örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen.

Als Art der baulichen Nutzung bleibt das Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, in dem neben Wohnnutzung auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind, unverändert erhalten. Als zulässige bauliche Höhe war für den Bereich der Teiländerung bisher eine Wandhöhe von 9,50 m, sowie eine First- bzw. Gebäudehöhe von max. 10,50 m festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen und sollte entweder eine zweigeschossige Kindertagesstätte oder ein dreigeschossiges Wohngebäude ermöglichen.

Aufgrund des bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 746 noch nicht absehbaren Bedarfes zusätzlicher Gruppen in der Kindertagesstätte ist der Bau dieser nun dreigeschossig vorgesehen. Das Konzept zum Neubau der 5-gruppigen Kindertagesstätte benötigt eine Wand- und Gebäudehöhe von max. 12,00 m, um die baulichen Anforderungen an die lichte Höhe in Räumen für Kindertageseinrichtungen zu erfüllen. Die im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan erforderliche Mehrhöhe ist mit den städtebaulichen Zielen vereinbar, da auf dem Baugrundstück bereits eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt ist. Auch sind in der näheren Umgebung Gebäude- bzw. Firsthöhen in der festgesetzten Dimension bereits anzutreffen. Zur ausreichenden Bereitstellung sozialer Infrastruktur sieht die vorliegende Bebauungsplanteiländerung daher vor, die bisher auf dem Baugrundstück aus städtebaulichen Gründen festgesetzte Wandhöhe (9,50 m), sowie die Gebäudehöhe (10,50 m) einheitlich auf 12,00 m zu ändern. Ergänzend wird die Möglichkeit eröffnet, mit Dachelementen zur Belichtung und Beschattung die festgesetzten Höhen zu überschreiten, wenn die Dachelemente mindestens 5,00 m von allen Gebäudeseiten zurückgesetzt sind und ein Zehntel der dazugehörigen Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Dies ist den spezifischen Anforderungen an die Belichtung der Kindertagesstätte im Bereich des Treppenhauses geschuldet.

Andere Nutzungen im Umfeld sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen, die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert, auch nicht die Zahl der zulässigen Geschosse, lediglich die zulässigen baulichen Höhen.

#### **5.5 Erschließung**

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 746 keine Veränderungen. Aufgrund der Lage des Baugrundstückes und der Dimensionierung der Verkehrswege können die mit zwei zusätzlichen Gruppen verbundenen Anforderungen an die Erschließung problemlos erfüllt werden. Direkt an das Baugrundstück im Nordosten angrenzend ist eine Parkierungsfläche festgesetzt, auf welcher die voraussichtlich zwei zusätzlich erforderlichen Stellplätze problemlos untergebracht werden können.

### **6. Umweltbelange, Grünordnung**

Durch die Änderung der Wand- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Kompensationsbilanz sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen, lediglich die zulässige Gebäudehöhe auf 12,00 m erhöht, sowie eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit für

untergeordnete Dachelemente zur Belichtung des Gebäudes eingeräumt. Ein durch die Gebäudehöhe möglicher Eingriff in des Schutzgut Landschaftsbild erfolgt nicht, da die Gebäudehöhe sich an der Umgebungsbebauung orientiert und durch Baumpflanzungen eine Eingrünung erfolgt. Das Gebäude fügt sich trotzdem weiterhin mit den vielen geplanten Bäumen nach Süden hin in die Landschaft und die Siedlungssilhouette insgesamt ein.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 20.04.2012 behält nach wie vor Gültigkeit und ist auch für den Geltungsbereich der Bebauungsplanteiländerung heranzuziehen.

## **7. Bodenordnung**

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Friedrichshafen.

## **8. Kosten**

Durch das Teiländerungsverfahren entstehen der Stadt Friedrichshafen keine Kosten.

Aufgestellt: 24.07.2023

Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen

SU-FN / Ke