

Stadt Friedrichshafen

Begründung Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.815 „Ettenkirch Nordost“ im Verfahren nach § 13 a BauGB

Vorentwurf

Stand 28.02.2019

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3.1 Früherer Rechtsstand.....	2
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Belange der Raumordnung	2
4. Bestandsaufnahme	3
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	3
4.2 Topographie und Bodenqualität.....	3
5. Planinhalt	3
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften	3
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	3
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.5 Erschließung	4
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	4
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung	4
5.5.3 ÖV-Anbindung	4
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung	4
5.5.5 Infrastruktur	4
5.5.6 Technische Erschließung	5
6. Umweltbelange	5
6.1. Bestandsaufnahme	5
6.2. Auswirkung der Planung	6
6.3. Anpassung des Konzeptes zur Grünordnung	7
6.3.1. Neubauten:	7
6.3.2. Turmfalkenkasten:	7
6.3.3. Heimische Gehölze.....	7
6.3.4. Beleuchtung.....	7
6.3.5. Heckenpflanzung	7
6.3.6. Durchgrünung des Plangebiets.....	7
7. Bodenordnung	8
8. Kosten	8
Teil B Zusammenfassende Erklärung	9

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 28.02.2019 festgelegt. Er umfasst die Flurstücke 16, 17 und 18 sowie Teilflächen der Flurstücke 11 („Petrus-Mohr-Weg“) sowie Teilflächen der Flurstücke 22 und 126 (beide „Landvogteistraße“) auf der Gemarkung Ettenkirch.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 15. September 2017

3.1 Früherer Rechtsstand

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert bisher keine planungsrechtliche Satzung. Das Gebiet wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Aus diesem Grund kann das Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt werden.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad, genehmigt 08.07.2006, wird der Planbereich als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Da für den Bebauungsplan das Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung findet, wird der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss entsprechend der vorgesehenen Nutzung (Wohnen für Jung und Alt) angepasst und durch die Darstellung Wohnfläche geändert.

3.3 Belange der Raumordnung

Die Stadt Friedrichshafen ist gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan Oberzentrum in einem Verdichtungsraum und ist demzufolge verpflichtet, Wohngebiete zur Schaffung von Wohnraum auszuweisen. Diesem Ziel wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Belange der Raumordnung stehen daher nicht entgegen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Bisher befand sich auf dem Flurstück 18 eine Hofstelle, die jedoch 2016 abgebrochen wurde. Auf Flurstück 17 befindet sich zurzeit noch ein Schuppen, der von einem ortsansässigen Verein als Lager benutzt wird. Nachdem ein Ersatzstandort gefunden worden ist, wird dieser Schuppen ebenfalls abgerissen werden.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Das Gelände steigt entlang des „Petrus-Mohr-Wegs“ von 462,60 m üNN auf 465,30 m üNN an. Gleichzeitig fällt das Gelände entlang der „Landvogteistraße“ von 460,70 m auf 458,90 m ab. Zwischen den beiden Straßen ergibt sich somit im Südosten nach Südwesten ein Höhenunterschied von ca. 1,90 m und im Nordosten nach Nordwesten von ca. 6,40 m.

Detaillierte Aussagen zur Bodenqualität werden im laufenden Verfahren ergänzt.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Auf der ehemaligen Hofstelle soll eine Konzeption mit dem Ziel „Lebensräume für Jung und Alt“ umgesetzt werden. Dieses Konzept beinhaltet die Schaffung von barrierefreien Wohnungen mit entsprechender Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit. Insgesamt werden zwischen 35 und 39 Wohnungen erstellt.

Ziel ist es, einen Ort für generationenübergreifendes Wohnen zu schaffen. Damit einhergehen die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und die Finanzierung eines Betreuers, der die Räume zusammen mit den Bewohnern aktiviert.

Es soll keine Wohnanlage entstehen, die ausschließlich den Mietern/Käufern zur Verfügung steht. Durch die öffentliche Platzfläche und die Öffnung der künftigen Gemeinschaftsräume für die Bevölkerung profitieren nicht nur die Neubewohner, sondern auch die Ortschaft insgesamt von diesem Projekt. Neben dem dringend benötigten Wohnraum und dem demographischen Aspekt wird die Ortschaft Ettenkirch mit diesem besonderen Projekt infrastrukturell gestärkt und aufgewertet.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Die Planung beinhaltet drei zweigeteilte Wohngebäude, die um einen zentralen Platz gruppiert sind. In eines der Gebäude ist ein Servicezentrum integriert. Die Parkierung erfolgt hauptsächlich über eine Tiefgarage, die über die Landvogteistraße erschlossen wird. Als Dachform wurde das Pultdach gewählt.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Aussagen zur Inneren Aufgliederung werden im laufenden Verfahren ergänzt.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Das Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt drei Vollgeschosse.

Aussagen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden im laufenden Verfahren ergänzt.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist sowohl über die „Ettenkircher Straße“ in Richtung Süden (Ailingen, Friedrichshafen) und Norden an die K 7729 (Taldorf, Bavendorf, Ravensburg) als auch in Richtung Osten (Meckenbeuren, Tettwang) und Westen (Oberteuringen, Markdorf) an die L 329 an den überörtlichen Verkehr angebunden.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die vorhandenen Straßen „Petrus-Mohr-Weg“ und „Landvogteistraße“ geben die innere Erschließung vor. Neu zu schaffen sind lediglich Anlagen für den ruhenden Verkehr und für Fußgänger.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Ettenkirch ist über die Linie 13 an das ÖPNV-Netz des Stadtverkehrs angeschlossen. Diese fährt von Montag bis Samstag im Stundentakt und sonntags im Zweistundentakt. Die Nachtlinie A 13 bietet eine Anbindung bis Mitternacht im Stundentakt. Zusätzlich bietet die Linie 15, von Montag bis Freitag, morgens zwischen 5:50 Uhr und 6:50Uhr zwei Zusatzfahrten an.

In fußläufiger Erreichbarkeit liegt die Haltestelle „Ettenkirch“.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.5.5 Infrastruktur

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.5.6 Technische Erschließung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6. Umweltbelange

Im Vorfeld wurde ein vorbereitender Umweltbericht erstellt, um eventuelle Handlungsfelder frühzeitig erkennen zu können.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist bei Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) nicht erforderlich. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich.

6.1. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wurde nach Abriss der Hofstelle und der Entsiegelung begrünt. Das Plangebiet weist insgesamt eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Nördlich und östlich grenzen Intensivobstanlagen an.

Vor Abriss der Gebäude 2016 wurden faunistische Untersuchungen zu Vögeln und Fledermäusen durchgeführt (L. Ramos). Die Ergebnisse des aktuellen Monitoring-Berichts von 2018 werden noch ergänzt.

Fledermäuse: Im Wohnhaus der Hofstelle befand sich eine Wochenstube des Braunen Langohrs. Ein Ersatzquartier in der Landvogteistraße 5 wurde geschaffen. Auch im Umfeld des Plangebietes befinden sich Fledermausquartiere (Pfarrhaus und Katholische Kirche).

Brutvögel: Brutvögel wurden 2016 in der Scheune und den Gehölzen nachgewiesen, inklusive eines Turmfalkenruheplatzes. Bei Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze war auf eine ökologische Baubegleitung und eine Rodung außerhalb der Vogelbrutzeiten zu achten.

Nach Abriss der Gebäude und der Durchführung der in diesem Zusammenhang erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des Plangebiets keine artenschutzrechtlichen Problemstellungen zu erwarten.

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der ehemaligen Hofstelle mit Gebäuden und Hof vorbelastet.

Ein Teil der Böden des Plangebiets ist durch das noch stehende Gebäude im Süden versiegelt. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets liegen Bodenfunktionswerte gemäß LUBW Heft 23 vor. Es handelt sich um lehmige Böden mit mittlerer Funktionserfüllung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie von hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Schadstofffilter.

Aufgrund der relativ undurchlässigen lehmigen Böden und zum Teil ehemaligen Versiegelung besitzt die Fläche vermutlich eine geringe Bedeutung für die Grundwasser-

neubildung. Südlich des Plangebietes liegt der Brochenzeller Bach, ein Gewässer II. Ordnung.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Ortskerns von Ettenkirch. Es ist von Wohn- und Mischbebauung im Westen und Süden und von Intensivobstplantagen im Norden und Osten umgeben. Das Gebiet ist nach Südosten hin abschüssig und bietet in diese Richtung einen weiten Blick in die Landschaft. Im Süden des Gebiets ist ein prägnanter Walnussbaum vorhanden.

Direkt angrenzend befinden sich Kirche und Pfarrhaus sowie denkmalgeschützte Wohngebäude. Südlich des Gebietes befindet sich weitere bestehende Wohnbebauung. Das Gebiet hat auf Grund der Lage eine indirekte Bedeutung für die Naherholung.

6.2. Auswirkung der Planung

Die versiegelbare Fläche erhöht sich gegenüber dem planerischen Bestand. Es gehen jedoch keine hochwertigen Biotopstrukturen verloren. Der Verlust des Walnussbaums ist möglich, der Erhalt wird jedoch angestrebt und geprüft.

Durch die Rodung der Gehölze im Plangebiet wurden Biotopverbundstrukturen entfernt, die u.a. auch für Fledermäuse wichtig sind. In der Planung muss daher die Anlage von neuen Verbundstrukturen von West nach Ost integriert werden. Das im Umfeld vorhandene „Braune Langohr“ ist eine lichtempfindliche Fledermausart, weshalb eine darauf abgestimmte Außenbeleuchtung in die Planung integriert werden muss.

Durch den Bebauungsplan sind Gebäude und befestigte Flächen vorgesehen. Die überbaute Fläche vergrößert sich gegenüber dem planerischen Bestand und es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauarbeiten auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und späteren Grünflächen durch Bodenumlagerungen und -verdichtungen betroffen sein werden.

Durch die Planung ist mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Die Entwässerung der unbelasteten Niederschlagswässer ist noch nicht endgültig geplant.

Es ist eine geringfügige Beeinträchtigung des Lokalklimas zu erwarten (verstärkte Aufheizung über versiegelten Flächen), da eine Grünfläche überbaut wird. Es entsteht jedoch keine Beeinträchtigung der Durchlüftung von Siedlungen, da ausreichend Freiflächen in der Umgebung vorhanden sind.

Es entsteht eine geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Errichtung neuer Gebäude mit ca. 11 m Dachhöhe. Die Gebäudehöhen entsprechen denen der umgebenden Wohnbebauung und sind niedriger als das Kirchendach. Eine ansprechende Durch- und Eingrünung sowie die Pflanzung von Einzelbäumen ist vorzusehen.

Der temporäre Baulärm wirkt auf die Anwohner der Umgebung ein. Die Ansiedlung neuer Bewohner (35-39 neue Wohnungen) und der Bau von Tiefgaragenstellplätzen führen zu einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs mit entsprechenden Lärmmissionen auf die Anwohner der Umgebung.

Von der Intensivobstplantage nordwestlich des Plangebietes geht eventuell eine Pestiziddrift aus. Diese soll durch die Pflanzung einer dichten Hecke und durch Einhaltung eines 20 m Abstandes der Häuser zur Obstplantage minimiert werden.

6.3. Anpassung des Konzeptes zur Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung wird zur Berücksichtigung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung erarbeitet.

6.3.1. Neubauten:

Einbau von je einem Fledermaus-Einbauquartier in jedem Neubau.

6.3.2. Turmfalkenkasten:

Ein Turmfalkenkasten soll in einem dem Offenland zugewandten Gebäude angebracht werden.

6.3.3. Heimische Gehölze

Es ist eine Neupflanzung heimischer Gehölze zur Wahrung sicherer Transfer Routen in die nördlich und östlich liegenden Jagdgebiete der Fledermäuse vorzusehen. Die Pflanzungen müssen aus einer Kombination von Bäumen und Sträuchern bestehen. Es muss gewährleistet sein, dass der Abstand zwischen Pflanzungen entlang der Transfer Route nicht mehr als 8 Meter beträgt.

6.3.4. Beleuchtung

Im Radius um den Nachweisort der lokalen Population des Braunen Langohrs in der Landvogteistraße 5 sowie entlang der Transfer Routen zum Offenland muss Lichtverschmutzung vermieden werden. Dies muss durch insektenfreundliche und gerichtete Beleuchtung sowie die gänzliche Vermeidung von Außenbeleuchtung zwischen Mitternacht und 5 Uhr morgens erreicht werden.

6.3.5. Heckenpflanzung

Zwischen Intensivobst und Wohnbebauung soll eine Hecke gepflanzt werden.

6.3.6. Durchgrünung des Plangebiets

Für das Plangebiet ist eine entsprechende Ein- und Durchgrünung vorzusehen. In der Quartiersmitte sind mindestens 4 großkronige Bäume zu pflanzen um ausreichend Beschattung zu gewährleisten und um den Biotopverbund herzustellen.

7. Bodenordnung

Fast alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Friedrichshafen .Nur das Flurstück 17 ist noch nicht erworben worden. Es werden momentan entsprechende Gespräche geführt.

8. Kosten

Werden Im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Teil B Zusammenfassende Erklärung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Aufgestellt:
Amt für Stadtplanung und Umwelt
SU-FN / Wai