

Stadt Friedrichshafen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seemoos-Kirschgarten“

Entwurf



Stand 02.06.2020

Inhaltsverzeichnis

Teil II: Begründung	3
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Bestand und Bauleitplanung	4
3.1 Früherer Rechtsstand.....	4
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Belange der Raumordnung.....	5
3.3.3 Frühere Nutzung des Plangebiets.....	5
3.3.4 Topographie und Bodenqualität.....	5
4 Planinhalt	6
4.3 Anlass und Ziel der Planung.....	6
4.6 Flächenbilanz.....	9
5 Festsetzungen	10
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3 Bauweise und überbaubare Fläche.....	10
5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsgrün.....	11
5.6 Flächen für Abwasserbeseitigung - Retentionsflächen.....	12
5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz.....	14
5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Private Grünflächen.....	15
5.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
5.11 Bedingte Festsetzung.....	16
5.12 Höhenlage der Gebäude.....	17
6 Umweltbericht	18
7 Örtliche Bauvorschriften	19
8 Hinweise	19
9 Anhänge	20

Teil II: Begründung

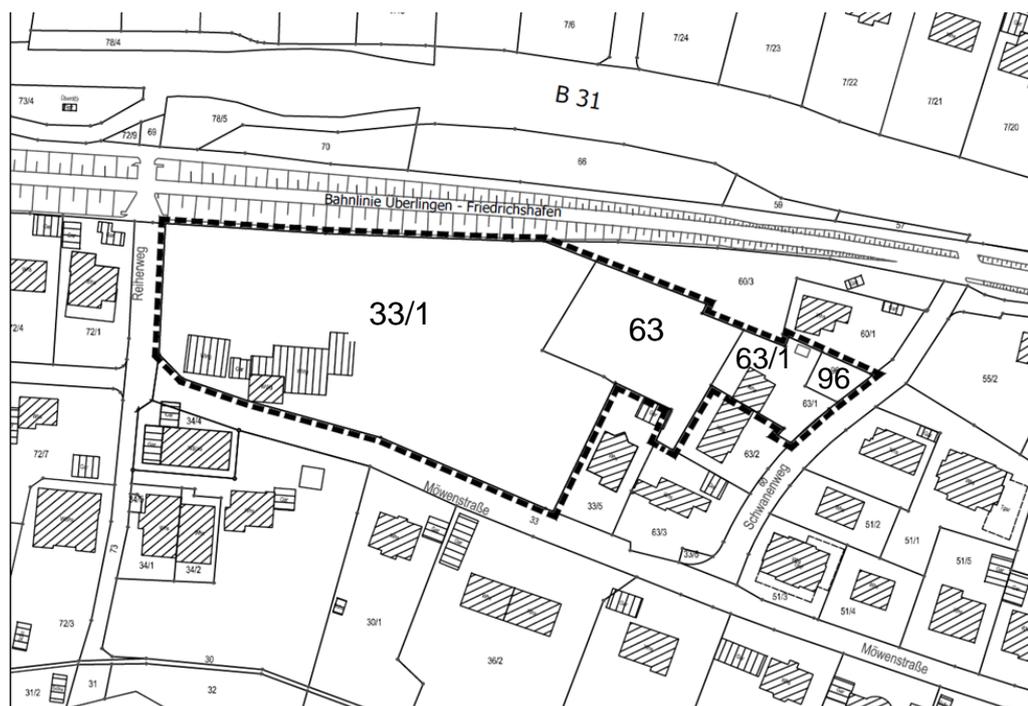
1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet bezieht sich auf die Flurstücke 33/1, 63, 63/1 und 96 Gemarkung Friedrichshafen mit einer Gesamtgröße von ca. 9.650 qm. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

Übersicht

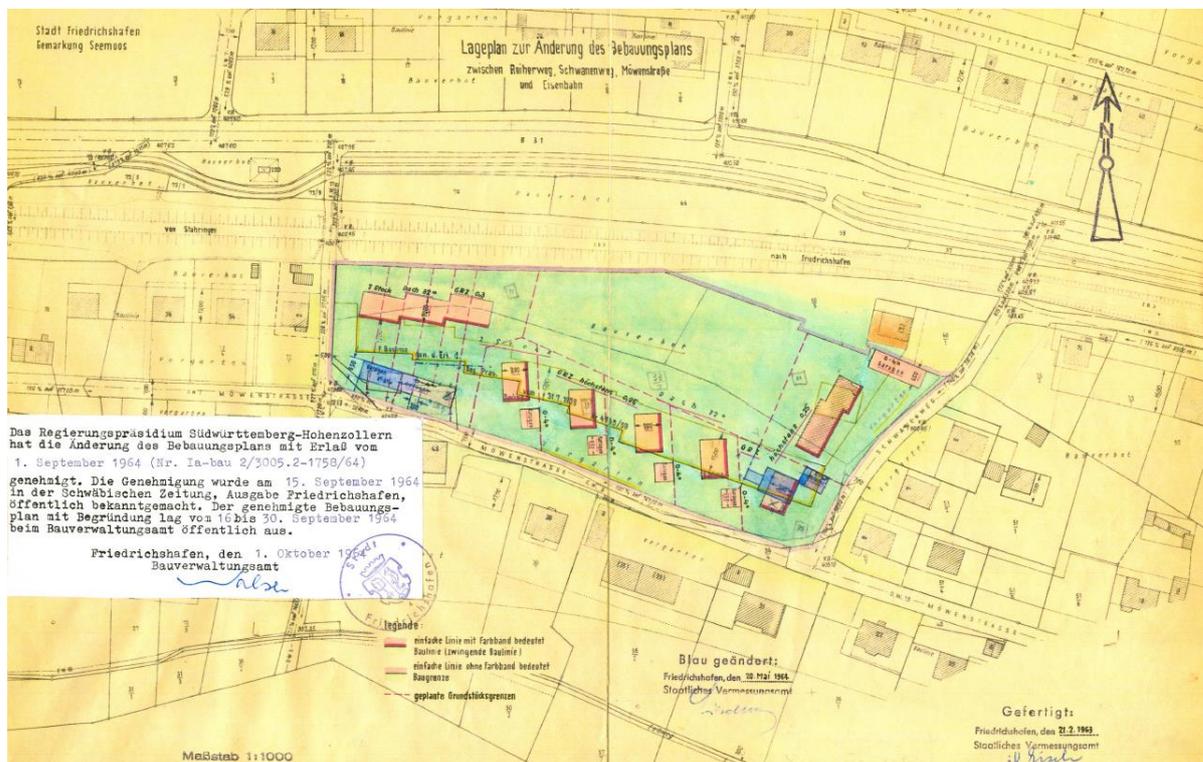


3. Bestand und Bauleitplanung

3.1 Früherer Rechtsstand

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs besteht der Bebauungsplan „Änderung des Bebauungsplans Zwischen Reiherweg, Schwanenweg, Möwenstraße und Eisenbahn“ vom 01.09.1964 als Baufluchtenplan (Bebauungsplan Nr. 73/7).

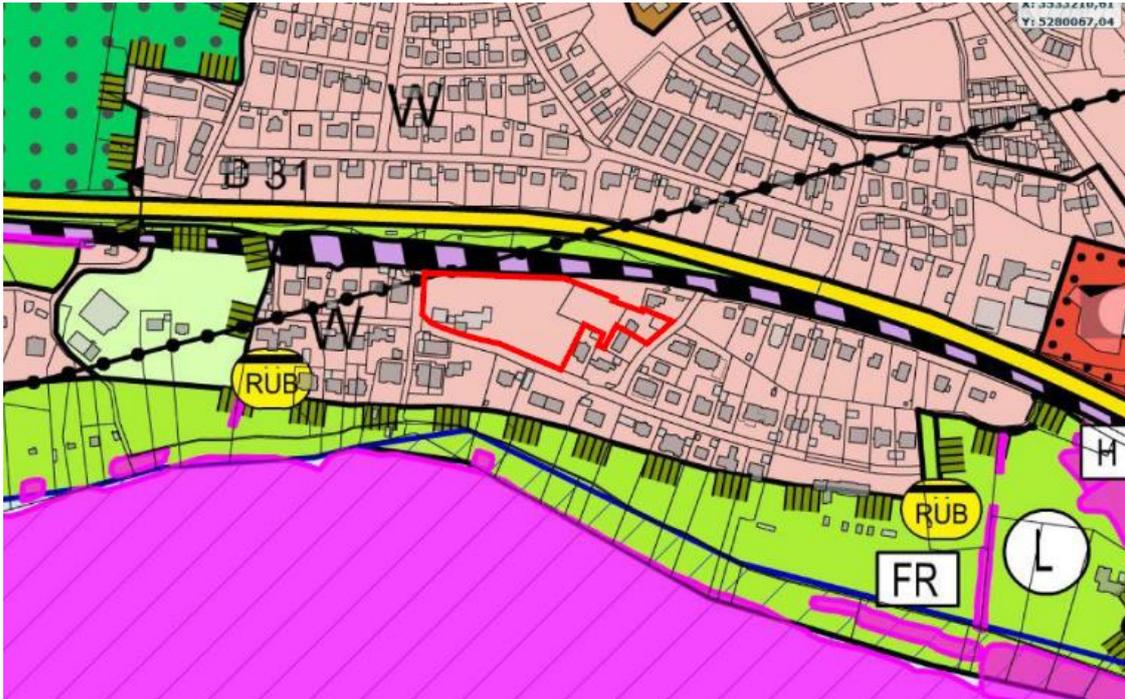
Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind im westlichen und südlichen Teil Einzel- und Mehrfamilienhäuser mit Garagen zulässig, im nördlichen Teil Richtung Bahnlinie ist keine Bebauung zulässig. Die Grundflächenzahlen (GRZ) betragen 0,3 im nordwestlichen Teil 0,3 und 0,25 im Südosten. Baulinien, die in Richtung Süden und Osten verlaufen, geben die Stellung der Gebäude vor.



3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad (rechtskräftig seit 08. Juli 2006) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche aus.

Die künftige Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs ist als Allgemeines Wohngebiet – WA - geplant und erfordert keine Änderung des FNP. Der Gebietstyp WA kann daher aus dem FNP als entwickelt angesehen werden.



3.3 Belange der Raumordnung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seemoos-Kirschgarten“ sind keine raumordnerischen Belange betroffen

3.3.3 Frühere Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Seemoos auf dem Gelände einer ehemaligen Landwirtschaft wo vorwiegend Obstbau betrieben wurde. Der Name Kirschgarten deutet noch auf die ursprüngliche Nutzung hin. Die landwirtschaftlichen Gebäude sind noch vorhanden und werden im Zuge der Neubebauung abgebrochen

3.3.4 Topographie und Bodenqualität

Das Areal liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 405 m ü. NN.

Der Boden ist aufgrund der bindigen Grundmoräne sehr gering wasserdurchlässig. Es handelt sich um lehmige Sandböden mit mittlerer Funktionserfüllung für Kulturpflanzen und als Schadstofffilter sowie von hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Auf das Baugrundgutachten im Anhang wird verwiesen.

4 Planinhalt

4.3 Anlass und Ziel der Planung

Im Friedrichshafener Stadtteil Seemoos möchte der Vorhabenträger auf dem Gelände einer Hofstelle mit Intensivobstanlage neun Mehrfamilienhäuser errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Friedrichshafen, den bestehenden Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seemoos-Kirschgarten“ zu ersetzen. Mit der neuen Bebauung soll durch eine maßvolle Nachverdichtung des Gebietes ein neues Quartier im Stadtteil Seemoos entstehen.

In Friedrichshafen besteht momentan ein Bedarf an bezahlbaren Wohnungen unterschiedlicher Größe in innerstadtnaher Lage. Die Bevölkerung hat seit dem Jahr 2010 (59.002) um ca. 3 % auf 60.865 (Stand: 30.09.2019) zugenommen. Dies hängt v.a. mit der zunehmenden Zahl an Beschäftigten zusammen, die mit ihren Familien nach Friedrichshafen ziehen bzw. hier eine Familie gründen (Zunahme sozialversicherungspflichtig Beschäftigter um 5% seit 2010). Friedrichshafen wird aufgrund seines Angebots an Arbeitsplätzen und seiner Attraktivität in den nächsten Jahren zunächst weiter wachsen. Vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg wird eine leichte Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2026 prognostiziert, was den Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren weiter steigen lässt. Das Vorhaben trägt mit ca. 48 zusätzlichen Wohneinheiten zu einer Entspannung des Friedrichshafener Wohnungsmarktes bei. Ein Teil der neu entstehenden Wohnungen wird als geförderter **mietpreisgebundener Wohnraum** vermietet.

Friedrichshafen ist gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2002) als Oberzentrum Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten im Verdichtungsraum „Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“ ausgewiesen.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sollen gemäß LEP vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig gehalten und weiterentwickelt sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung ausgeschöpft werden.

Im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung werden im vorliegenden Fall innerstadtnahe Baulandpotentiale für Wohnzwecke nutzbar gemacht. Dies schont den **unbebauten Außenbereich und die freien Landschaft** und entspricht damit den Entwicklungszielen der Stadt Friedrichshafen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Um eine zeitnahe Umsetzung des Bauvorhabens, eine hohe architektonische Qualität sowie eine angemessene Gestaltung der Außenanlagen zu gewährleisten, wird ein **Durchführungsvertrag** mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Das Plangebiet ist von Straßen umgeben, die Erschließung somit gesichert. Aufgrund der bestehenden und umgebenden Wohnnutzungen ist es bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Ausweisung eines Wohngebiets in Seemoos-Kirschgarten nutzt die **vorhandene Ver- und Entsorgungs- sowie Verkehrsinfrastruktur** auf kosteneffiziente Weise.

4.4 Städtebauliches Konzept

Insgesamt entstehen neun neue Gebäude mit 48 Wohnungen in verschiedenen Größen. Lediglich das Gebäude 1 am Reiherweg soll teilweise gewerblich genutzt werden.

Die Bebauung im Norden des Plangebiets besteht aus fünf Gebäuden mit je 3 Geschossen und einem Attikageschoss. Sie bilden den Rücken zur nördlich liegenden Bahnlinie. Östlich wird die Bebauung durch einen 2-geschossigen Anbau ergänzt. Dieser hat ebenfalls ein Attikageschoss. Die Gebäudereihe ist als Lärmschutzbebauung geplant.

Das Gebäude Schwanenweg 4 soll abgerissen und erneuert werden. Außerdem entstehen im Süden drei kleinere Gebäude mit jeweils 2 Geschossen und einem Attikageschoss.

Die neue Bebauung fügt sich in Kubatur und Körnung in die gewachsene Siedlungsstruktur ein. Sowohl die Größe der einzelnen Häuser als auch ihre Durchlässigkeit spiegelt sich in der Umgebungsbebauung wider.

Die neue Bebauung orientiert sich in ihrer Gebäudekontur, insbesondere in der Gebäudehöhe, an der vorhandenen Bebauung des baulichen Umfeldes. Mit der Bebauung soll der heterogen wirkende Bereich mit einer Gebäudeanordnung in Ost-West-Richtung entlang der bestehenden Bahnlinie und Straßenführungen städtebaulich klar ausgerichtet werden. Da sich bereits die bestehende Bebauung parallel zum Bodenseeufer als Siedlungsband darstellt, führt die städtebauliche Konzeption dies als kontinuierliche Struktur fort.

Das neue Quartier wird zum Teil durch eine Tiefgarage unterbaut, in welcher der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze untergebracht wird. Die Gebäude sind bis auf den östlichen Anbau an das Bestandsgebäude durch die Tiefgarage miteinander verbunden. Weitere Stellplätze werden oberirdisch angeordnet und können vor allem von Besuchern genutzt werden.

Die Planung sieht vor, die Tiefgarage intensiv zu begrünen und als begrünten Innenhof nutzbar zu machen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt hauptsächlich über die rückseitige Erschließung als Privatstraße. Über diese Privatstraße können die zwei Tiefgaragenzufahrten angefahren werden. Die Eingänge der Gebäude Nr. 1-6 sind ebenfalls über die Privatstraße erschlossen. Da alle Häuserfronten nach Süden zum See

ausgerichtet werden sollen und um das Verkehrsaufkommen auf der Möwenstraße zu minimieren, wurde eine rückwärtige Erschließung im Norden gewählt.

Nur die südlichen Gebäude Nr. 7-9 werden direkt über die Möwenstraße erschlossen.

Die Außenanlagen bestehen aus zwei Freiflächen. Um eine hohe Aufenthaltsqualität für die Anwohner zu schaffen, wurde im Zentrum der Bebauung ein grüner Quartiersplatz angeordnet. Neben einer Freitreppe zum Sitzen und einer Spielfläche ist der Innenhof sehr stark durchgrünt. Der Innenhof lässt sich von den Haupteinfahrungsstraßen über sechs Fußwege erreichen.

Der „Kirschgarten“ im Südwesten ist das zweite Hauptelement in der Freianlagenplanung. Er liegt im Westen des Grundstücks und soll durch die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen zu einem Garten für die Bewohner werden, der auch von der Möwenstraße erlebbar ist. Hier wird auch die erforderliche Retentionsfläche eingeplant.

Die privaten Außenbereiche aller Gebäude sind nach Süden hin angeordnet. Durch gezielte Bepflanzung von Hecken und Sträuchern wird hier ein Sichtschutz geschaffen.

VEP, Erdgeschoss – Lageplan o.M.

Abb. Oberschelp Architekten (19.05.2020)



Bauabschnitte

Das Bauvorhaben ist in zwei Bauabschnitte unterteilt. Bauabschnitt I umfasst die vier Gebäude Nr. 4, 5, 6 und 9 im östlichen Plangebiet und soll zeitnah umgesetzt werden, d.h. innerhalb von 2 Jahren nach Baugenehmigung. Im Zuge des ersten Bauabschnittes wird der östliche Teil der Tiefgarage erstellt.

Bauabschnitt II umfasst den westlichen Teil des Geländes mitsamt der Retentionsfläche und dem westlichen Teil der Tiefgarage. Der 2. Bauabschnitt wird im Durchführungsvertrag mit einer Umsetzungszeit von 5 Jahren nach Baugenehmigung des 1. BA vereinbart. Die vorhandenen Wohngebäude bleiben solange bestehen.

4.5 Architektur

Die Gebäude werden in Massivbauweise errichtet, die Dächer sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten und bei der Fassadengestaltung soll vorwiegend Putz zum Einsatz kommen. Teile der Fassade werden mit Klinker belegt, so entsteht ein schönes Wechselspiel, siehe auch Ansichten Planung.

Optisch bilden die Gebäude in Form und Farbe eine Einheit. Durch die Detaillierung bekommt jedes Gebäude ein nuanciert eigenes Gesicht.

Ansicht West von Reiherweg o.M. Abb. Oberschelp Architekten (05/2020)



4.6 Flächenbilanz

	m ²
Geltungsbereich	9.654
Grundfläche Gebäude gesamt	2.488
Fläche Tiefgarage	4.301
Allgemeines Wohngebiet	6.595
Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	1.568
Private Grünfläche	1.492

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Umgebungsbebauung und der zukünftigen Nutzung geplant. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetrieb und Tankstellen sind aufgrund der Lage und Größe des Gebiets nicht zulässig. Die Stadt möchte Wohnraum für dauerhaftes Wohnen schaffen und schließt daher Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen aus.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da die Geschossflächen durch die Festsetzung der GRZ und die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch den Vorhaben – und Erschließungsplan ausreichend bestimmt sind.

Die GRZ von 0,38 entspricht der Umgebungsbebauung und lässt trotzdem eine angemessene Nachverdichtung zu. Durch die maßvolle Verdichtung wird einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die unterbaute Fläche durch die Tiefgarage ist nicht anzurechnen, unter der Voraussetzung, dass eine ausreichende Erdüberdeckung und Begrünung gewährleistet wird. Jedoch darf die absolute Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung von 0,6 nicht überschritten werden.

Das Gebäude 1 (mit Brennerei) sowie die Gebäude 2-5 entlang des Bahndamms sind viergeschossig. Die Gebäude an der Möwenstraße (Geb. 6-9) sind dreigeschossig und dadurch niedriger. Die Höhenstaffelung dient einer Minimierung der Auswirkungen auf das Ortsbild in landschaftlich sensibler Lage, insbesondere im Nahbereich des für die Erholung bedeutsamen Bodenseeradwegs. Die Geschossigkeit wurde zudem in Anlehnung an die Umgebungsbebauung gewählt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen der geplanten Bebauung mit Flachdach, 2 bis 3 Vollgeschossen und Attikageschoss. Der städtebaulich bestimmende oberste Punkt der Attika ist in den Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen kompakte und energetisch günstig orientierte Bauformen mit der Möglichkeit energieeffizienter Bauweisen.

5.3 Bauweise und überbaubare Fläche

Es ist die offene Bauweise, eingegrenzt auf Einzelhäuser, die mit Grenzabstand zu errichten sind, festgesetzt. Diese Bauweise entspricht einerseits den Hausformen der Umgebung, welche sich als eher kleinteilig bebautes Gebiet auszeichnet und gewährleistet andererseits eine gute Durchlässigkeit. Zwischen den Häusern soll

der nächtliche Kaltluftstrom von Norden zum Bodensee hin trotz Bebauung erhalten und eine Durchlüftung sichergestellt werden.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen festgesetzt. Es werden zwei große und ein kleines Baufenster ausgewiesen, in denen die späteren Gebäude platziert werden. Hierin besteht eine der wesentlichen Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan (1964), in welchem die Stellung der Einzel- und Mehrfamilienhäuser sowie der Garagen mit Baulinien festgesetzt wurden. Im nördlichen Bereich kommt ein langes Baufeld hinzu, um eine zweizeilige Bebauung der Fläche zu ermöglichen. Im Südwesten fällt ein Baufeld für die abzureißenden Gebäude weg. Die Festsetzung ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der beanspruchten Bodenfläche. Die geplanten Wohngebäude werden über der Tiefgarage errichtet. Gegenüber den Vorhabenplänen wurde beim Zuschnitt der Baufenster eine Toleranz eingeräumt, um in der weiteren Planung eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten.

Außerhalb der Baugrenzen sind kleinere, der Wohnnutzung dienende Nebenanlagen zulässig, die mittels einer abschließenden Liste definiert sind. Sie sind notwendig, um eine Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, Müllbehältern etc. zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen das sensible Orts- und Landschaftsbild störende bauliche Nebenanlagen ausgeschlossen werden, die mit der städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes nicht vereinbar sind.

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur in den ausgewiesenen Flächen, um die Versiegelung des Gebiets zu begrenzen.

Um die im Erschließungsplan angeordneten Terrassen rechtlich zulässig zu machen, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen nur Terrassen und Überdachungen für Freisitze zulässig sind.

5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsgrün

Zur Erschließung des neuen Wohngebiets ist eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Die Straßenbreite wurde entsprechend der Funktion als reine Anliegerstraße mit geringer Erschließungsfunktion mit einer Breite von 5,00 bis 5,50 m geplant, die die Anlage von Stellplätzen zulässt. Im Einmündungsbereich zum Schwanenweg erreicht die Straße eine Breite von 6,50 m.

Auf der nördlichen Seite der Privatstraße wird ein begleitender Streifen mit Verkehrsgrün mit Wieseneinsaat angelegt und Sträuchern bepflanzt. Dieser dient der Eingrünung des Wohngebiets und der Minimierung des Versiegelungsgrades.

5.5 Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist aufgrund eines guten städtebaulichen Erscheinungsbilds nicht zulässig.

5.6 Flächen für Abwasserbeseitigung - Retentionsflächen

Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung, das von den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser verzögert abzuleiten, ist eine Retentionsfläche in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumhain und Retentionsfläche“ vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle in ein Retentionsbecken geleitet, das als flache Wiesenmulde auszubilden ist, dass keine Sicherungs- bzw. Einfriedungsmaßnahmen erforderlich sind.

Da die Bebauung in zwei Abschnitten erfolgt, ist es nicht erforderlich, das Retentionsbecken im ersten Bauabschnitt zu verwirklichen. Das Niederschlagswasser der Gebäude des ersten Bauabschnitts wird zunächst über die Dachbegrünung zurückgehalten. Es ist derzeit vorgesehen, es anschließend auf den noch unbebauten Flächen, z.B. über Drainageleitungen mit Sickerpackungen, breitflächig zu versickern. Zusätzlich ist vom Bauherrn eine Regenwasserzisterne zur Wasserrückhaltung und Brauchwassernutzung angedacht.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass im Zusammenspiel von Dachbegrünung, Zisterne und Drainageleitungen anfallende Niederschlagswässer in der Gesamtfläche zurückgehalten werden können. Bei Starkregenereignissen anfallendes überschüssiges Wasser wird in den Bodensee abgeleitet. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

Das Retentionsbecken mit Überlaufschacht in den Bodensee wird im zweiten Bauabschnitt gebaut, um dann das Niederschlagswasser der gesamten Bebauung aufzunehmen.

Auf das beigefügte Entwässerungskonzept (Stand 11/2019) sowie die Aktennotiz der Besprechung im LRA Bodenseekreis am 05.11.19 wird verwiesen.

Das häusliche Schmutzwasser und Abwasser aus der Tiefgarage werden an den städtischen Mischwassersammler angeschlossen.

5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Eine **insektenschonende Außenbeleuchtung** dient dazu, die nächtlichen Lichtemissionen in die freie Landschaft, insbesondere zum nahen Bodensee, zu minimieren. Dadurch verringert sich die Anlockwirkung auf Insekten und die Beeinträchtigung nachaktiver Beutejäger, wie Fledermäuse.
- Eine flächige **Dachbegrünung** hat neben einer Wärmedämmfunktion im Winter und der Kühlung im Sommer für das Gebäude auch ökologische Funktionen. Sie dient zur Regenwasserrückhaltung und mindert somit den

Spitzenabfluss bei einem Regenereignis. Sie trägt ebenfalls zur Klimaanpassung sowie der Kühlung des stark versiegelten Gebiets bei. Die verbindlich festgesetzte Dachbegrünung ist elementarer Bestandteil des planerischen Grundkonzeptes im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Volumen der Retentionsflächen ist für die Oberflächenentwässerung des Gesamtgebietes nicht ausreichend, sodass dezentrale Maßnahmen zur Retention auf den Gebäuden selbst durch Dachbegrünung zwingend erforderlich sind. Nur über die verbindliche Dachbegrünung für alle zu errichtenden Gebäude kann eine sowohl qualitativ als auch quantitativ dem Stand der Technik entsprechende Oberflächenentwässerung sichergestellt werden. Infolgedessen ist eine Dachbegrünung auch unter Solaranlagen verbindlich. Die Retentionsfunktion kann als nicht beeinträchtigt angesehen werden, wenn die Entwässerung der Module noch aufs Dach erfolgt und ausreichende Abstände zwischen den Modulen vorhanden sind. Die Prüfung der Vereinbarkeit von Solaranlagen und Dachbegrünung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Weiterhin ist die Größe von Dachterrassen auf ein Zehntel der dazugehörigen Gesamtdachfläche beschränkt, damit die in der Entwässerungsplanung angerechnete Retentionsfunktion der Gründächer nicht durch versiegelte Dachflächen beeinträchtigt wird.

- Eine **Erdüberdeckung von mindestens 80 cm der Tiefgarage** dient dazu, die Standortvoraussetzungen für eine intensive Begrünung zu schaffen, indem ausreichend Wurzelraum und Wasserspeicherkapazität vorhanden ist.
- **Wasserdurchlässige bzw. begrünte Beläge** für Zufahrten, Wege und Stellplätze dienen der Minimierung des Versiegelungsgrades, einer verminderten Aufheizung versiegelter Flächen sowie einer Versickerung von Niederschlagswasser.
- Zur Minimierung der Aufheizung durch Sonneneinstrahlung sind Gebäudefassaden und befestigte Flächen mit möglichst **hellen Oberflächen** auszubilden.
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden und das Wohngebiet als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse zu erhalten, werden artspezifische **Nisthilfen** für Halbhöhlenbrüter und Höhlenbrüter sowie **Spaltenquartiere** für Fledermäuse im Gebiet installiert.
- **Zäune** sind nur mit einem ausreichenden Bodenabstand zulässig, um Kleinlebewesen das Durchschlüpfen zu ermöglichen.
- **Artenschutz:** Gemäß § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Im Geltungsbereich brütet die streng geschützte Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*). Um zu verhindern, dass ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG eintritt,

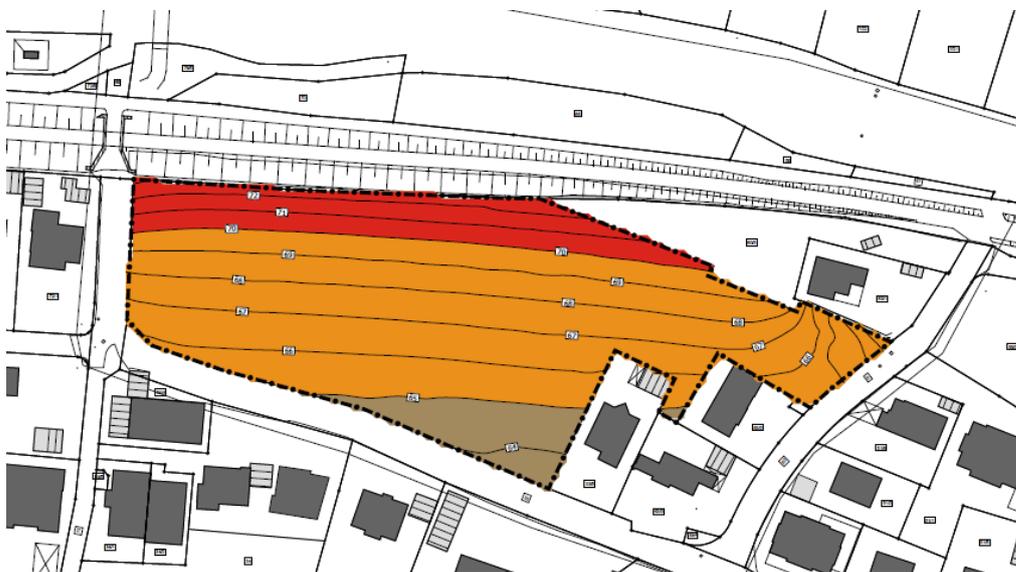
ist vor dem Abriss des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes Möwenstraße 46 eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Die CEF-Maßnahme beinhaltet die Herstellung und dauerhafte Sicherung geeigneter Brutstätten für die lokale Rauchschwalbenpopulation.

5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz

Aufgrund der von der Bundesstraße 31 und der Bahnlinie (beide nördlich des Plangebiets) ausgehenden Emissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die daraus resultierenden Schutzmaßnahmen sind im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgeführt:

- Beachtung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Errichtung der Gebäude
- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
- Schutz von Außenwohnbereichen
- Grundrissorientierung

Abbildung Auszug schalltechnisches Gutachten GSB -Schalltechnisches Beratungsbüro Gering
Abbildung A10
Maßgeblicher Außenlärmpegel in 9 m Höhe über Grund



In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Fläche, auf der die Schutzmaßnahmen umzusetzen sind, entsprechend gekennzeichnet.

Der Schallschutz nach Norden hin wurde bereits im Entwurf bedacht. An dieser Fassadenseite sind keine Öffnungen im Bereich der Schlafräume angeordnet, lediglich die Nutzräume wie Bad, Abstellraum und Treppenhäuser werden über die Nordseite belichtet.

Auf das beigefügte schalltechnische Gutachten wird im Detail verwiesen.

5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Private Grünflächen

Es sind folgende Pflanzungen vorgesehen: ...

- Die beiden privaten Grünflächen werden intensiv gärtnerisch begrünt, um zum einen die Aufenthaltsqualität für die Anwohner zu sichern und der Klimaerwärmung zu begegnen. Zum anderen wird einer hochwertigen Gestaltung der Außenanlagen aufgrund der Frequentierung durch Erholungssuchende auf dem benachbarten Bodenseeradweg eine hohe Bedeutung beigemessen.
- Auf der **privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumhain und Retentionsfläche“** werden standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume gepflanzt. In der Retentionsmulde erfolgen keine Baumpflanzungen, um das volle Retentionsvolumen zu erhalten.
- Auf der **privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Quartiersplatz“**, welche sich zu einem überwiegenden Teil auf der Tiefgarage erstreckt, werden standortangepasste, kleinkronige Laubbäume und Großsträucher gepflanzt. Ein ausreichender Wurzelraum wird durch eine mindestens 80 cm starke Erdüberdeckung der Tiefgarage gewährleistet. Der in zentraler Lage vorgesehene Spiel- und Quartiersplatz fungiert in Zukunft als Mittelpunkt des Plangebietes.
- Weitere Baumpflanzungen erfolgen entlang der Möwenstraße sowie im Nordwesten des Geltungsbereichs.
- Alle Baumpflanzungen dienen der Eingrünung des Wohngebiets, der Klimaanpassung und einer hochwertigen Gestaltung des Außengeländes.
- Um eine mögliche Beeinträchtigung der als Zauneidechsenlebensraum dienenden Bahnböschung nördlich des Plangebiets durch Beschattung zu vermeiden, werden keine Baumpflanzungen nördlich des Privatwegs am Böschungsfuß festgesetzt. Strauchpflanzungen auf den Verkehrsgrünstreifen sind jedoch möglich.

Auf den Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans wird verwiesen.

Zwischen den Häusern wurde auf Baumpflanzungen weitgehend verzichtet, um die Durchlüftung des Quartiers zu gewährleisten. Um eine Gestaltung der Außenanlagen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen sicherzustellen und z.B. die Pflanzung von Nadelgehölzen zu vermeiden, sind dem Bebauungsplan Pflanzlisten beigelegt.

Neben Listen für groß- und mittelkronige Bäume sowie Straucharten ist auch eine Pflanzliste (3) mit flachwurzelnden, kleinkronigen Bäumen und Großsträuchern enthalten, die für die speziellen Standortbedingungen auf der Tiefgarage geeignet sind (trockenheitsverträglich, geringe Durchwurzelungstiefe). Die Listen enthalten auch nicht-einheimische Gehölzarten bzw. Sorten einheimischer Arten,

da insbesondere im Innenhofbereich über der Tiefgarage die Auswahl an geeigneten Gehölzen sonst zu stark eingeschränkt wäre.

Um einen Stellplatzriegel entlang der Möwenstraße zu vermeiden, ist hier eine lockere Baumreihe festgesetzt.

5.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die historische Nutzung als Obstplantage sind auf dem Gelände zahlreiche Nieder- und Halbstamm-Obstbäume sowie einige älteren Obsthochstämme vorhanden, welche zu einem Großteil gerodet werden müssen. Drei vitale Großbäume in den Randbereichen (Birne, Walnuss, Kirschhochstamm) werden zum Erhalt festgesetzt und sorgen für eine unmittelbare Durch- und Eingrünung. Für eine ortsbildprägende Birne außerhalb des Geltungsbereichs am Reiherweg erfolgen Baumschutzmaßnahmen. Ein Erhalt weiterer Bäume wurde geprüft, ist jedoch aufgrund der Unterkellerung mit einer Tiefgarage nicht möglich.

Der Erhalt von Bäumen dient der Beschattung und Klimaanpassung sowie der Schadstoff- und Staubfilterung.

Die Gehölze bleiben ebenfalls als Lebensraum für Tiere erhalten. Das Plangebiet dient für verschiedene geschützte Fledermausarten als wichtige Flugstraße zwischen nördlich liegenden Fortpflanzungsquartieren und den bedeutsamen Jagdgebieten am Bodenseeufer. Um den vorkommenden Fledermausarten weiterhin sichere Flugleitstrukturen zu gewährleisten, sind der Erhalt von randlichen Großbäumen sowie die Neupflanzung von Bäumen als Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am stark frequentierten Bodenseeradweg (Möwenstraße) und ist von diesem aus einsehbar. Es wurde versucht, dieser hohen Empfindlichkeit durch den Erhalt von wertgebenden ortsbildprägenden Bäumen Rechnung getragen.

5.11 Bedingte Festsetzung (§ 44 BNatSchG Artenschutz)

Mit der bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb der festgesetzten Fläche Nutzungsänderungen, Abriss oder Veränderungen am Gebäude unzulässig, sofern diese die Lebensstätten der dort vorkommenden Rauchschnalben (1 Brutpaar) beschädigen oder zerstören. Die bedingt aufschiebende Festsetzung besteht so lange, bis entsprechende CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures*), welche die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang wahren, umgesetzt, wirksam und dauerhaft gesichert sind oder eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt wurde.

Mit dem Bebauungsplan wird der Abriss des Gebäudes planungsrechtlich vorbereitet. Der Zeitpunkt des Abrisses ist derzeit nicht bekannt, findet jedoch zeitversetzt im Zuge der Umsetzung des 2. Bauabschnittes statt. Es wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes davon ausgegangen, dass das Gebäude vorerst stehen bleibt und weiterhin als Wohngebäude genutzt wird. Mit dem

Abriss des Gebäudes, einer Nutzungsänderung oder einer Veränderung am Gebäude ist grundsätzlich ein Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG verbunden (Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Rauchschwalben). Zur Überwindung dieses Verbotstatbestandes können Maßnahmen ergriffen werden, welche die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Als CEF-Maßnahmen sollen im artspezifischen Aktionsradius an geeigneten Standorten Nistmöglichkeiten zum Bau von natürlichen Nestern geschaffen werden und künstliche Nester angebracht werden.

Innerhalb des Umkreises von 500 m wurden für die geplanten CEF-Maßnahmen geeignete Stallgebäude lokalisiert. Es wurden erste Gespräche mit dem Landwirt geführt, um die Maßnahmen durchführen zu können. Der Vorhabenträger stellt zudem den Bau geeigneter Schuppengebäude auf eigenen Grundstücken in Seemoos in Aussicht. Die Maßnahmen zur Suche und Entwicklung der CEF-Maßnahmen sind zu dokumentieren.

Aufgrund der hohen Anspruchsvoraussetzung der Rauchschwalbe für Nistplätze und der ungewissen Prognosesicherheit von CEF-Maßnahmen für diese Art, wird nachrangig für den Fall, dass keine wirksamen CEF-Maßnahmen möglich sind, eine Ausnahmegenehmigung vom artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand in Erwägung gezogen. Im Falle der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde entfällt die festgesetzte aufschiebende Bedingung. Ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vorliegen, ist zu prüfen.

5.12 Höhenlage der Gebäude

Für die einzelnen Gebäude sind in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Höhenlagen als EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhen) eingetragen. Diese sind an die angrenzenden Erschließungen und das vorhandene Gelände angepasst.

6 Umweltbericht

Auf den Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung wird verwiesen.

Kurzzusammenfassung der Umweltbelange:

Die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle bauliche Nachverdichtung und Wohnlandentwicklung in einem ausgewiesenen Baugebiet ist mit Eingriffen in verschiedene Schutzgüter verbunden. Aus artenschutzfachlicher Sicht stellen sich der Abriss des Stallgebäudes sowie die Rodung der Obstbäume am erheblichsten dar, da sie als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse u.a. Tierarten dienen. Wertgebende vorkommende Brutvogelarten sind die Rauchschwalbe (gefährdet) und der Grauschnäpper (Vorwarnliste) mit je einem Brutpaar in bzw. an den Bestandsgebäuden. Fledermäuse nutzen den Gehölzbestand als Leitstruktur bei der Jagd. Die südexponierte Böschung der Bahnlinie nördlich des Geltungsbereichs dient Zauneidechsen als Lebensraum.

Es wird eine Intensivobstanlage mit Nieder- und Halbstamm-Obstbäumen sowie einigen älteren Obsthochstämmen gerodet. Zwei ortsbildprägende Birnen, eine Walnuss sowie ein Kirschhochstamm werden erhalten.

Aus Sicht des Bodenschutzes und des Lokalklimas ist die Neuversiegelung mit Eingriffen verbunden. Das Ortsbild wird verändert, indem neue mehrgeschossige Häuser errichtet und eine Erschließungsstraße, Parkierungs- und Wegeflächen befestigt werden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Bebauung besitzt das Gebiet aufgrund seiner Lage am Bodenseeradweg.

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig, da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Eine flächige Dachbegrünung und eine Durchgrünung des Geländes dienen der Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Mit der Durchführung der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen und der Maßnahmen zum Artenschutz werden Auswirkungen auf Natur und Landschaft weitestgehend minimiert sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen und privaten Grünflächen werden neue Bäume gepflanzt, die den spezifischen Standortanforderungen entsprechen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Für die städtebauliche Qualität des neuen Quartiers wurden Gestaltungsvorschriften gemäß Landesbauordnung erlassen. Diese betreffen die Gestaltung der Dächer, der Fassaden, der Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze, Leitungen und Antennen sowie Werbeanlagen

Es sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig, auf denen ggf. Solaranlagen möglich sind. Flachdächer sind eine wirtschaftliche Dachform, die zudem durch Begrünung einen Beitrag zur Ökologie und dem Klimaschutz leisten.

Die Fassaden sind im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt.

Für die Gestaltung der Freiflächen sind dezidierte Vorschriften enthalten, die eine gute Gestaltungsqualität gewährleisten, die einen schonenden Umgang mit dem Bestand gewährleisten und ökologisch ausgerichtet sind.

Der Stellplatzschlüssel entspricht mit 1 Stellplatz pro Wohneinheit den Vorgaben der Landesbauordnung.

Die erforderlichen Stellplätze werden vorwiegend in der Tiefgarage untergebracht. Weitere (Besucher) sind oberirdisch vorgesehen.

Alle Versorgungsleitungen sind aufgrund eines positiven Erscheinungsbildes unterirdisch zu führen. Aus dem gleichen Grund ist nur eine Antenne (auch Satellitenantenne) pro Gebäude zulässig.

Die enthaltenen Vorschriften zu Werbeanlagen entsprechen den Vorgaben der Stadt Friedrichshafen und basieren auf einheitlichen Regelungen für das gesamte Stadtgebiet.

8 Hinweise

Es sind allgemeingültige Hinweise zum Denkmalschutz, Bodenschutz, Gehölzschutz, Grundwasserschutz enthalten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch geeignete Maßnahmen dem Klimawandel Rechnung getragen werden soll.

9 Anhänge

Folgende Gutachten und Untersuchungen sind beigefügt:

- Schalltechnisches Gutachten vom 18.04.2019; GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, St. Wendel
- Retentionskonzept (Verkehrerschließungsplan FN – Möwenstraße); AGP - Aßfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Waldsee, 11/2019
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Altlastenuntersuchungen vom 25.10.2018, Zim INGENIO Consult, Friedrichshafen
- Vorbereitender Umweltbericht (VUB); 365° freiraum & umwelt, Überlingen

aufgestellt:

Überlingen, den 02.06.2020

gez. Sindy Appler