

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 229 "Gemeinbedarf Kirche Jettenhausen"

Begründung

Stand 22.05.2025



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	3
4. Bestandsaufnahme.....	3
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	3
4.2 Topographie und Bodenqualität	3
5. Planinhalt	4
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften	4
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	6
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.5 Erschließung.....	7
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	7
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung	7
5.5.3 ÖV-Anbindung	7
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung	7
5.5.5 Infrastruktur	8
5.5.6 Technische Erschließung	8
6. Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	9
6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB.....	9
6.1.1 Umweltprüfung	9
6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung	9
6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	9
6.2.1 Bestandsaufnahme.....	9
6.2.2 Auswirkungen der Planung.....	11
6.8 Konzept zur Grünordnung	13
7. Bodenordnung.....	14
8. Kosten	14

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil "Jettenhausen" nördlich der "Pacellistraße". Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Kirche "St. Mariä Geburt" mit umliegenden Grünflächen. Umgeben ist das Plangebiet von Wohnnutzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 348 (Teilfläche), 365 (Teilfläche), 401 und 443 (Teilfläche).

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 102 "Gartenvorstadt Jettenhausen, Teilgebiet 1" und ist hierin überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck "Kirche festgesetzt. Zudem sind umgebend Gehwegflächen in der Planung beinhaltet.

Des Weiteren sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Festsetzungen zur Baugrenze, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Geschossflächenzahl selber getroffen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als Gemeinbedarfsflächen für "Kirche/kirchliche Einrichtung" dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist demnach erfüllt, da sich am Nutzungszweck durch die vorliegende Planung nichts ändert.

3.3 Belange der Raumordnung

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Kirche "St. Mariä Geburt" mit umliegenden Grünflächen. Der Kirchenbau soll durch einen Neubau ersetzt und um ein Gemeindehaus im nördlichen Bereich des Plangebietes ergänzt werden. Der bestehende Glockenturm bleibt erhalten.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Die für die Überplanung vorgesehenen Flächen sind eben. Die Anschlüsse an die bestehenden Gehwege und anschließenden Verkehrsflächen sind unproblematisch. Der Boden ist durch die bestehende bauliche Nutzung und die vorhandenen Grünflächen geprägt.

Im Zuge der Planung wurde durch die Zim INGEO Consult, Friedrichshafen eine historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung zur Prüfung des Vorhandenseins von Kampfmitteln durchgeführt. Gemäß derer sind rund 70% der Untersuchungsgebietes inklusive der gesamten Baufläche als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen. Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstands resultiert somit eine Einstufung der Baufläche in die Kategorie 2, d.h. es besteht zusätzlicher Erkundungsbedarf im Vorfeld von Tief- und/oder Spezialtiefbaumaßnahmen sowie geo- und abfalltechnischen Untersuchungen. Falls keine Freimessung der Verdachtsflächen mittels geophysikalischer Methoden möglich ist, muss als Mindestumfang bei Aushubmaßnahmen eine baubegleitende Überwachung durchgeführt werden. Hierbei sind die Aushubsohle und die Baugrubenböschungen bzw. -wände sukzessive bis zum Erreichen des gewünschten Sohlniveaus mittels aktiver und/oder passiver Messsonden vollflächig und systematisch zu untersuchen und ggf. zu räumen. Die BGR 114 Anhang 5 „Besondere Sicherheitsanforderungen“ ist zu beachten. Die Ausführung sämtlicher Arbeiten ist nur durch eine entsprechend den §§7 und 20 SprengG qualifizierte und autorisierte Fachfirma möglich.

Des Weiteren hat die Dr. Ebel & Co. Ing.-gesellschaft mbH einen Bodenschutz- und abfallrechtlichen Bericht erstellt. Dieser kam zu dem Ergebnis, dass der komplette Bodenaushub unter Schadstoffaspekten im Zuge der Baumaßnahme wiederverwertet werden kann. Der Geotechnische Bericht der Ing.-gesellschaft führt darüber hinaus aus, dass im Zuge Rammkernsondierungen kein "echtes" Grundwasser angetroffen wurde. Bei den Deckschichten handelt es sich zudem um gering durchlässige Böden, wie Geschiebelehm und -mergel, so dass die Böden für eine Versickerung ausscheiden. Es wird daher empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und verzögert an das örtliche Kanalnetz abzugeben.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der geplante Neubau der bestehenden Kirche "St. Mariä Geburt" sowie das hinzutretende Gemeindehaus. Die Neuplanung ist auf Grund der bestehenden Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, u.a. auf Grund der baugrenzen, nicht umsetzbar. Zudem soll eine Umgestaltung der Grünflächen stattfinden.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist daher die Aufstellung einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Da die Planungen des beauftragten Architekten bereits soweit fortgeschritten sind, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist, wurde entschieden, an Stelle der Änderung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorhandene Vorhaben- und Erschließungsplan dient dabei als Planungsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" kann sichergestellt werden, dass die Festsetzungen zweckgebunden für die Bauherrschaft und nur für dieses konkrete Vorhaben getroffen werden.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Der von signifikantem Baumbestand geprägte parkartige Außenraum umspült die weich geformten Baukörper und wird in seiner Kombination zur gegenseitig befruchtenden Einheit. Das Gemeindehaus schmiegt sich an die natürliche Topografie des Grundstücks und bildet eine Raumkante mit umgreifender Geste. Das Kirchengebäude bildet als asymmetrischer Zentralbaukörper einen städtebaulichen Baustein aus, der sich zum Stadtraum der Gartenstadt unaufdringlich und gleichsam selbstbewusst darstellt, das bestehende Wegenetz integrativ verwebt und unangestregte Raum- und Platzkanten generiert. Im Zusammenspiel mit dem Gemeindehaus und dem bestehenden Glockenturm entsteht ein Kollektiv, das trotz seiner geometrischen und inhaltlichen Unterschiede selbstverständlich ein Ensemble formuliert. Das von Reihenhausbebauung geprägte Umfeld erhält durch die städtebauliche Setzung ein Zentrum, das durch die Bespielung des Außenraumes einem breiten Publikum Angebote macht und einen niederschweligen Zugang zum Gelände generiert. Der neu gestaltete Außenraum wird weitestgehend entsiegelt und durch neue Bäume ergänzt.

Die ausgewogene und weiche äußere Formgebung des Kirchengebäudes ordnet den Außenraum durch asymmetrische Raumkanten und überrascht gleichzeitig im Innenraum durch eine symmetrische Ausrichtung zur liturgischen Mitte. Die Rauwirkung wird überwiegend durch die im Innenraum ausgerundeten Stützen geprägt. Diese verdichten sich Richtung Altar und laden den Baukörper mit Spannung auf. Die diaphane Lichtstimmung hinter dem Kreuz taucht den Kirchenraum in transzendentes Licht und affiziert den Betrachter. Im Dach führen die Träger zu einer zentralen Öffnung, die sich zum Himmel orientiert. Die Belichtung des Kirchenraumes zeichnet dadurch eine latente Dramaturgie einer dreifaltigen Gotteserfahrung.

Die Materialität der Kirche setzt sich bewusst von einem monumentalen Kirchenverständnis ab und rückt die Nahbarkeit menschlicher Empfindungen in den Fokus. Natürliche Materialien verleihen der Kirche eine taktile Dimension als Brücke zwischen sakraler Erfahrung und Wohlfühlatmosphäre im Innen- und Außenraum. Ein homogener Bodenbelag aus geschliffenem Estrich bildet in Kombination mit dem Lehmputz

der Sakristei ein ruhiges Fundament, vernetzt nahtlos zum Außenraum und spricht ureigene humane Empfindungen an. Die hölzernen Rahmenstützen geben dem Kirchenraum eine warme Ausstrahlung, die durch die behütende Formgebung unterstützt wird. Die verglasten Fassadenteile werden teilweise durch Salzplatten hinterlegt, wodurch der diaphane Raumeindruck verstärkt und die Einsehbarkeit gebrochen wird. Neben der sinnlich-räumlichen Wahrnehmung ergänzt die Materialität des Salzes den Kirchenraum subtil mit dem biblischen Verständnis Gläubiger aus Markus 9,50.

Das Gemeindehaus schmiegt sich an die Formgebung des Kirchengebäudes und spannt flexibel nutzbare Außenräume mit hoher Aufenthaltsqualität auf. Der eingeschossige Baukörper bildet dadurch einen ruhigen, zurückhaltenden Rahmen. Das Foyer situiert sich im „Winkel“ und markiert selbstverständlich den Eingang.

Die innere Struktur des Gemeindeshauses – ähnlich einem Dorf – bietet durch die fließenden Räume eine vernetzte Raumfolge für ein lebendiges Gemeindeleben. Die einzelnen Nutzungen ordnen sich dabei ihrer räumlichen Anforderung folgend dem Baukörper an – luftig angeordnet befruchten sich die flexiblen Nutzungen gegenseitig, wodurch das Gemeindehaus auch zukünftigen Anforderungen gelassen begegnen kann.

Der Baukörper ist ebenfalls als Holz-Hybrid-Bau geplant und stellt in seiner Architektur Verwandtschaft zum Kirchengebäude her. Die hölzerne Fassade mit drehbaren Lamellen, die Fußböden aus Parkett bzw. Terrazzo und die mit Lehm verputzten Innenwände verleihen dem Gemeindehaus einen nahbaren Duktus, der zur Nutzung einlädt. Die latente Verwandtschaft der architektonischen Mittel stützt die Verbindung von Gemeindehaus und Sakralbaukörper und stärkt das Ensemble.

Der intrinsischen Anforderung zeitgenössischer Sakralarchitektur ökologisch und energetisch nachhaltig zu sein ist wichtiger Bestandteil der Konzeption. Durch die Verwendung natürlicher Materialien wie Holz und Lehm wird der Verbrauch an grauer Energie und der entsprechende CO₂-Fußadruk minimiert. Der Trennbarkeit der Baustoffe gilt bei der Fügung und Auswahl der Baustoffe dabei besonderes ökologisches Augenmerk.

Die Gebäudehüllen verfügen über gering technisierte Elemente die mithilfe natürlicher Belüftung und sinnfällige Verschattungselemente respektive entsprechend tiefen Fassadenstützen und drehbaren Lamellen einer sommerlichen Überhitzung durch Eigenverschattung entgegen.

Die Heizenergie und im Sommer mögliche Kühlenergie wird durch PV-Module in Verbindung mit Erdsonden erzeugt und über eine Fußbodenheizung in den Gebäuden verteilt.

Die Wettbewerbs-Leitidee des Ensembles aus Kirche und Gemeindehaus basiert auf dem Gedanken der „weichen Baukörper im Naturraum“. Dabei soll das eher „lagernde“ Gemeindehaus ähnlich einer Geländelinie mit Flachdach geplant werden. Die Kirche soll sich im Dach etwas überwölben und so die weiche Form auch als leicht erhabenes, segmentielles Dach aus der Fassadenstruktur bis in die Dachfläche hinein zeigen. Die Dachfläche bedeutet das Fortsetzen der vertikalen Holzstruktur in eine strukturierte Dachhaut, welche sich zur Altarmitte und somit zur zentralen Lichtöffnung hin ausrichtet.

Konstruktiv wird daher das Dach der Kirche als leichte Holzkonstruktion geplant, belegt mit einer gedämmten Holzplatte und darauf – der gestalterischen Idee folgend – einer Metalldachung allseitig zu Mitte orientiert und leicht ansteigend mit $\geq 4^\circ$ Dachneigung. Auf die Ausführung eines Gründaches wurde daher aus gestalterischen Gründen und zudem konstruktiv verzichtet, da dies eine erhebliche Mehrlast für die

filigrane Kirchenkonstruktion bedeuten würde, bei einer Spannweite von bis zu 25 m. Wie erwähnt unterstützt das Stehfalzdach die architektonische Gestaltung des Gebäudes: Die Stehfalze laufen auf das zentrale Oberlicht zu und betonen dessen Position über dem Altar. Auch die asymmetrisch gerundete Form des Baukörpers lässt sich mit dieser Dachart technisch einfach und gestalterisch überzeugend umsetzen. Ergänzend ist diese Art der Dachdeckung langlebig, wartungsarm und stellt eine angemessene, wirtschaftliche Lösung dar.

Das Gemeindehaus erhält, wie dargestellt ein Flachdach, das als begrüntes Retentionsdach ausgeführt wird. Im Bereich des Saales wechselt die Dachkonstruktion von Brettsperrholzdach auf Holzträger aufgrund der großen Spannweiten. Dies führt zu einem höheren Deckenaufbau. In diesem Bereich wird die Photovoltaikanlage flach auf dem Dach montiert, um einerseits eine umlaufend gleich hohe Attika zu ermöglichen und andererseits die Anlage aus gestalterischen Gründen nicht sichtbar zu machen. Dadurch fällt jedoch zu wenig Sonnenlicht auf die Dachfläche, sodass dort keine ausreichenden Bedingungen für eine Dachbegrünung gegeben sind. Aus diesem Grund wird dieser Teil des Daches als bekiestes Retentionsdach ausgeführt. Somit dient das gesamte Dach als Retentionsfläche.

Insgesamt wird die bestehende Versiegelung auf dem Gesamtgrundstück mit dem neuen Kirchen-/Gemeindehausensemble von 46 % auf 42 % reduziert, wovon 78% aus Dränpflaster, Rasenfugenpflaster und Retentionsdächern besteht.

Örtliche Bauvorschriften

Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen, Dachneigungen und Materialien für die Dachdeckung wie im vorangegangenen Abschnitt aufgeführt sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Eine innere Aufgliederung des Geltungsbereiches erfolgt nicht. Die zu überplanenden Flächen werden vollumfänglich und zweckgebunden als für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung "Kirche und Gemeindehaus" samt eines entsprechenden Zulässigkeits-Kataloges festgesetzt.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" geregelt. Darüber hinaus erfolgt eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag. Zulässig sind folgend ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der/die Vorhabenträger*in im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch die Festsetzung von Baugrenzen, zulässigen Grundflächen, zulässigen Gesamthöhen in Meter über NHN sowie Festsetzungen zur Gestaltung der Grünflächen geregelt.

Zudem erfolgt eine Definition, welche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind, damit diese auf ein verträgliches Maß reduziert bleiben. Hierbei handelt es sich u.a. um die erforderlichen und geplanten Fahrradstellplätze und Sitzgelegenheiten, sowie eine Müllsammelbox mit entsprechender Einhausung/Abschirmung. Außerdem zulässig sein sollen außerhalb der Baugrenzen ein Schaukasten sowie Fahnenmasten, welche gewöhnlicherweise mehr Richtung Erschließungsstraße situiert sind.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzenden Erschließungsstraßen, die "Pacellistraße", die "Werthmannstraße" sowie der "Mauernweg". Von diesen und deren Fußwegen ausgehend erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt vorwiegend über fußläufige Wegeverbindungen. Im nordwestlichen sowie südlichen Bereich der Planung sind zudem Stellplätze für Pkw vorgesehen. Die Stellplatzanzahl bleibt mit 12 Stellplätzen plus 3 barrierefreien Stellplätzen im Vergleich zum Bestand gleich. Eine Erhöhung der erforderlichen Stellplätze durch den Kirchenneubau wird nicht als notwendig erachtet, denn viele Nutzer des kirchlichen Zentrums wohnen in unmittelbarer Nähe und kommen zu Fuß oder mit dem Rad. Direkt vor der Kirche besteht zudem eine Bushaltestelle. Die Kirche und die Gemeinderäume werden darüber hinaus nicht gleichzeitig genutzt - die Kirche zu Gottesdienstzeiten, die Gemeinderäume eher am Nachmittag und Abend. Entlang der "Pacellistraße" stehen des Weiteren ausreichend öffentliche Stellplätze zu Verfügung. Zudem können Stellplätze der Einzelhändler, die zu Gottesdienstzeiten geschlossen haben, genutzt werden.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die im direkten südlichen Anschluss bestehende Bushaltestelle an der "Pacellistraße". Die Haltestelle „Jettenhausen, Neue Kirche“ ist über die beiden Ringlinien 1 und 2 sowie die Linie 3 angebunden.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen, die "Pacellistraße", die "Werthmannstraße" sowie der "Mauernweg", bestehen Fußwege, an welche das Plangebiet anschließen kann.

5.5.5 Infrastruktur

Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch im Rahmen der Erschließung eine Trafostation zu errichten sein, so kann auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation verzichtet werden, denn auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist ebenfalls nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Anlagen) können im Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen zugelassen werden.

Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

5.5.6 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits an die bestehenden städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die können im Zuge der Um- und Neuplanung weiterhin genutzt bzw. in Teilen umverlegt werden.

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch folgende Ver- bzw. Entsorgungsträger:

Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Kanalisation

Wasserversorgung durch Anschluss an: städtische Frischwasserleitungen

Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerk am See GmbH & Co. KG

Müllentsorgung durch: Landkreis Bodenseekreis

6. Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

6.1.1 Umweltprüfung

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 229 "Gemeinbedarf Kirche Jettenhausen" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 229 "Gemeinbedarf Kirche Jettenhausen" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

6.2.1 Bestandsaufnahme

6.2.1.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil "Jettenhausen" nördlich der "Pacellistraße". Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Kirche "St. Mariä Geburt" mit umliegenden Grünflächen. Umgeben ist das Plangebiet von Wohnnutzung.

6.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aufgrund des Vorhandenseins von Gebäude- und Gehölzstrukturen als potenzielle Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten innerhalb des Geltungsbereiches wurde bereits am 25.11.2024 eine artenschutzrechtliche Begutachtung des betroffenen Gebäudes sowie der Freiflächen durchgeführt. Dabei wurde das von einem Abriss betroffene Kirchengebäude von außen sowie in allen zugänglichen Innenräumen auf Quartierpotenzial geprüft sowie nach Hinweisen auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln gesucht. Des Weiteren wurde auf das Vorhandensein von Vogelnestern oder Kots Spuren gebäudebewohnender Arten geachtet. Zudem wurden alle Bäume innerhalb des Geltungsbereiches mit einem Fernglas auf ihre Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte besonders oder streng geschützter Arten geprüft.

Im Rahmen der Ausflugskontrollen konnte keine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse festgestellt werden. Die Grünflächen, welche die Kirche umgeben, werden allerdings durch mehrere Individuen der Gattung Pipistrellus (Zwergfledermaus, Artenpaar Weißbrand-/Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus) als Jagdhabitat und Flugroute genutzt. Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume weisen keine nutzbaren Habitatstrukturen wie Höhlen, abstehende Rinde etc. auf, welche von Vögeln oder Fledermäusen als Quartier bzw. Brutplatz genutzt werden könnten (zu den Details vgl. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 229 "Gemeinbedarf Kirche Jettenhausen" vom 10.02.2025, ergänzt am 22.07.2025).

Die überplante Fläche liegt außerhalb des landesweit berechneten Biotopverbunds trockener, mittlerer und feuchter Standorte.

6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Ca. 850 m östlich des Plangebiets befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342). Das nächste Biotop "Schilf-Röhricht nördlich Jettenhausen" (Nr. 1-8322-435-1837) befindet sich ca. 260 m nördlich des Plangebiets. Im weiteren Umfeld befinden sich weitere geschützte Biotope.

6.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von Würm-Schottern geprägt. Gemäß der geologischen Karte des LGRB (M 1:50.000) wird im Untergrund die geologische Einheit als glazioakustrine Feinsedimente (waterlain till) und eingelagerte gravitative Ablagerungen sowie ggf. auflagernde holozäne Seesedimente der Hasenweiler Formation (Hasenweiler-Beckensedimente) beschrieben, welche ihren Verbreitungsschwerpunkt zwischen Bodensee und Bad Schussenried hat. Der Bereich des Plangebiets ist bereits durch Bestandsbebauung und Verkehrsflächen in Teilen versiegelt, ausgetauscht oder stark anthropogen überprägt. In diesen Bereichen kann der Boden seine natürlichen Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen. Im Bereich der bestehenden Grünfläche können diese Funktionen trotz anthropogener Überprägung in einem gewissen Umfang erbracht werden.

6.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z. B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen im Plangebiet durch die Bestandsbebauung bereits an. Das Niederschlagswasser versickert über die belebte Bodenzone der Grünfläche.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

6.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 9,8 °C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei ca. 1.220 mm. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Fläche mit Bestandsbebauung und umliegender Grünfläche mit Gehölzen. Kleinklimatisch betrachtet kann sich hier kleinflächig Kaltluft bilden. Zudem wirkt der überplante Bereich durch die zahlreichen Gehölze als Frischluftentstehungsbereich. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereichs von Jettenhausen (Friedrichshafen). Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Kirche "St. Mariä Geburt" mit umliegenden Grünflächen. Umgeben ist das Plangebiet von Wohnnutzung.

Durch die bestehende Kirche und die umliegende Grünfläche mit Gehölzbeständen wird die Wohngegend aufgewertet.

6.2.2.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Das Plangebiet besitzt mit der Bestandskirche eine Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung zu. Zudem hat die Grünfläche mit zahlreichen Gehölzen eine Rolle die Entwicklung und Sicherung einer dauerhaft guten Luftqualität im innerstädtischen Bereich.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

6.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung neuer Gebäude (Kirche und Gemeindehaus) und der Neugestaltung der Grünfläche kommt es zu Abrissen und zur Rodung einzelner Gehölze, wovon einige nicht heimisch sind (u.a. Thuja, Blauglockenbaum). Insbesondere die prägenden Baumbestände bleiben erhalten. Zudem werden im Zuge der Freiflächengestaltung neue Bäume gepflanzt.

Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 10.02.2025, ergänzt am 22.07.2025) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (u. a. Abriss, Rodungen und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln, Erhalt der Gehölze, Einschränkung der Beleuchtung). Zudem ist während der Abbrucharbeiten eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, da ein Vorkommen einzelner Fledermäuse an Gebäuden mit Quartierpotenzial nie mit völliger Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Aufgrund des Wegfalls des Quartierpotenzials wird als prophylaktische Maßnahme empfohlen, vier Fledermausflachkästen an den Kirchturm oder die geplanten Neubauten anzubringen. Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten (vgl. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 229 "Gemeinbedarf Kirche Jettenhausen" vom 10.02.2025, ergänzt am 22.07.2025).

6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der sehr geringen Auswirkungen der Planung und der funktionalen Zusammenhänge und Sichtbeziehungen können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Schutzgebieten und Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind sowie unter Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis üblichen Festsetzungen sind die Schutzgebiete und Biotope von der Planung nicht betroffen.

6.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch den mit der Planung ermöglichten Neubau der Kirche und des Gemeindehauses und der damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper kommt es jedoch aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung nur geringfügig zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der

voraussichtlich neuversiegelten Flächen ist insgesamt sehr gering, weshalb von einem geringen Eingriff in das Schutzgut gesprochen werden kann.

Im Zuge der Planung sollen das Vorhandensein von Kampfmitteln sowie die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens durch entsprechende Gutachten geprüft werden.

6.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Neuversiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Die Festsetzung einer extensiven Begrünung des Daches vom Gemeindehaus dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Weiteres, auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kanalisation zugeführt. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die städtische Frischwasserleitungen.

6.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch Neubau einer Kirche und eines Gemeindehauses wird die Bildung von Frisch- und Kaltluft im Gebiet nur geringfügig beeinträchtigt, da die Grünfläche im Zuge der Planung neugestaltet wird, prägende Bäume erhalten werden und neue gepflanzt werden sollen. Durch die Festsetzung einer extensiven Begrünung des Daches vom Gemeindehaus verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Aufgrund der bereits bestehenden Kirche im Geltungsbereich, die abgerissen und neu gebaut wird, führt der Anliegerverkehr zu keiner bzw. zu einer geringfügigen Erhöhung der Schadstoffbelastung der Luft. Insgesamt kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima vor Ort.

6.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus.

6.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vom Vorhaben gehen Lärmemissionen aus, z. B. während Veranstaltungen und insbesondere durch den zu erwartenden Parkverkehr. Generell werden die Lärmemissionen einer Kirche und eines Gemeindehauses unter dem Gebot der Verhältnismäßigkeit und Ortsüblichkeit aber als nicht erheblich belästigend eingestuft und sind nach Auffassung der Fachbehörde von der betroffenen Nachbarschaft zu dulden. Die vom bestehenden Kirchturm ausgehenden Lärmemissionen sind als liturgisches und außerliturgisches Geläut zu dulden. Die Stadt prüft, ob im Durchführungsvertrag festgehalten wird, dass allgemeine Veranstaltungen, hierzu zählen nicht nächtliche Gottesdienste an den Ostern- oder Weihnachtsfeiertagen etc., in den Nachtstunden nur selten im Sinne der TA Lärm stattfinden dürfen.

Aufgrund der geplanten Bebauung verkleinert sich die Grünfläche als Ort für die Naherholung nur geringfügig. Sie bleibt weiterhin erhalten und wird im Zuge der Planung neugestaltet. Durch den Neubau der Kirche, des Gemeindehauses und der Neugestaltung der Grünfläche bleibt das Plangebiet weiterhin zugänglich und kann weiterhin als Treffpunkt und Naherholungsort genutzt werden.

6.8 Konzept zur Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

- Private Grünfläche zur Ein- oder Durchgrünung des Plangebiets. Diese greift die vorhandene Gehölzstruktur auf und schafft eine attraktiv gestaltete Grünfläche zwischen der umliegenden und der neu geplanten Bebauung.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind Gehölze zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden. Zudem wird die Pflanzliste durch Bäume ergänzt, die eine höhere Resilienz hinsichtlich des Klimawandels aufweisen.
- Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- Das Plangebiet ist mit älteren, hohen Bäumen bewachsen. Es handelt sich dabei um einen naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand. Um diesen in seinem Bestand zu sichern, werden die Bäume in diesem Bereich als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- Oberflächen aus unbeschichteten Blechen werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z. B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 3,00 m verwendet werden dürfen.
- Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

- Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden, nicht als zu erhalten festgesetzten Gehölze möglichst zu erhalten.

7. Bodenordnung

Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die zu überplanenden Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Bauherrschaft. Die bestehenden Gehwege entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen, sofern diese im Geltungsbereich der Planung liegen, verbleiben in städtischer Hand.

8. Kosten

Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zur Kostenübernahme durch die Bauherrschaft getroffen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

