

**Stadt Friedrichshafen**

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 549 „Ortsmitte Ailingen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss und für die frühzeitigen Beteiligungen

Stand 17.12.2025

## Inhaltsübersicht

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Planungsrecht</b> .....	<b>2</b>
3.1 Früherer Rechtsstand .....	2
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
3.3 Belange der Raumordnung .....	3
3.4 Angestrebte Verfahrensart .....	3
<b>4. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>3</b>
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes.....	3
4.2 Topographie und Bodenqualität .....	3
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>4</b>
5.1 Anlass und Ziel der Planung .....	4
5.2 Städtebauliches Konzept.....	4
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches .....	4
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
5.5 Erschließung .....	5
<b>6. Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Bodenordnung</b> .....	<b>6</b>
<b>8. Kosten</b> .....	<b>6</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 549 „Ortsmitte Ailingen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist im entsprechenden Lageplan vom 17.12.2025 festgelegt und ist 9,74 ha groß. Er umfasst das Zentrum des Kernortes der Ortschaft Ailingen entlang der beiden Hauptachsen Hauptstraße-Bodenseestraße (Nord-West-Richtung) sowie Ittenhauser Straße-Hirschlatter Straße (Ost-West-Richtung). Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flurstücke auf der Gemarkung Ailingen:

- 456 (Teilfläche), 457/1, 457/3, 457/8 (Teilfläche), 460 (Teilfläche), 460/1, 461/1, 461/8, 461/9, 461/11, 461/12, 461/16, 461/18, 461/24 (Teilfläche), 461/28 (Teilfläche), 462 (Teilfläche), 463, 464, 467, 472, 475/1 (Teilfläche), 475/10, 476/1 (Teilfläche), 476/2, 476/8, 476/9, 476/10, 476/12 (Teilfläche), 476/13, 476/14, 476/58, 476/59, 476/60, 476/94, 734, 735, 735/1, 736, 737, 738, 739, 740, 740/1, 741, 742, 752 (Teilfläche), 754 (Teilfläche), 756, 771 (Teilfläche), 777, 802/2, 802/3, 807, 808, 809/1, 810, 811, 811/1, 811/2 (Teilfläche), 813, 816, 817/1, 818/2 (Teilfläche), 819, 820/1, 820/2, 820/3, 821/1, 821/2, 821/3, 825, 828, 832, 832/1, 840/1 (Teilfläche), 840/2, 840/8, 840/9, 840/10, 840/11, 840/12, 844, 847/1, 847/2, 847/3, 851/2, 851/5, 851/7, 851/8, 851/9, 854, 856/2, 856/6, 873, 884/13, 884/14, 948, 1106

## 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- 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 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

## 3. Planungsrecht

### 3.1 Früherer Rechtsstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans greift in mehrere rechtskräftige bauplanungsrechtliche Satzungen ein (von Nord nach Süd):

- Mit den Flurstücken 460 (Teilfläche), 460/1, 476/1 (Teilfläche), 476/8, 476/14, 476/2, 476/58, 476/59, 476/60, und 808 in den Bebauungsplan Nr. 522 „Eckmähde“ aus dem Jahr 1976,
- mit den Flurstücken 457/3, 461/16, 463, 464, 756, 771 (Teilfläche) und 808 in den Bebauungsplan Nr. 533 „Tobesch-Ost“ aus dem Jahr 1983,
- mit den Flurstücken 825, 828 und 808 in den Bebauungsplan Nr. 522/2 „Änderung Eckmähde“ aus dem Jahr 1986,
- mit den Flurstücken 475/1 (Teilfläche), 475/10, 734, 736, 808, 819, 820/1, 820/2, 821/1, 821/2, 821/3, 840/1 (Teilfläche) und 854 in den Bebauungsplan Nr. 528 „Heiligasse-Weiherstraße“ aus dem Jahr 1975 sowie
- mit den Flurstücken 802/3, 807, 813, 816, 884/13, 884/14, 948 und 1106 in die Abrundungssatzung Nr. 500 „Ittenhauser Straße-Bodenseestraße“ aus dem Jahr 1997.

Das bestehende Planungsrecht wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 549 „Ortsmitte Ailingen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu durch die Neuplanung ersetzt und verliert damit in diesem Bereich seine Gültigkeit. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bislang jedoch dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll die städtebauliche Entwicklung erstmals gezielt bauplanungsrechtlich gesteuert werden.

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils eine Mischbaufläche Bestand dar. Im östlichen sowie sehr marginal im westlichen Bereich existieren zudem geringfügige Überlappungen mit den angrenzenden Wohnbauflächen Bestand. Im Bereich des Rathauses beziehungsweise des aktuellen Feuerwehrstandortes, ebenfalls Teil der Planung, ist eine Fläche für Gemeinbedarf Bestand mit den Zweckbestimmungen Verwaltung beziehungsweise Feuerwehr eingezeichnet. Schließlich ist der nördlich angrenzende Spiel- mit Bouleplatz, der im FNP als Freizeiteinrichtung Bestand mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt ist, Teil des Geltungsbereichs. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans / der örtlichen Bauvorschriften soll die vorwiegend gemischte Bebauungsstruktur Ailingens gesichert und moderat weiterentwickelt werden. Dies entspricht der im FNP vorgesehenen Art der baulichen Nutzung. Der geplante Bebauungsplan / die geplanten örtlichen Bauvorschriften kann / können daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingeordnet werden.

### **3.3 Belange der Raumordnung**

Belange der Raumordnung sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### **3.4 Angestrebte Verfahrensart**

Aufgrund des Charakters der Planung als klassischer Bebauungsplan der Innenentwicklung ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Die vorgesehene Grundfläche von voraussichtlich ca. 4,64 ha (Geltungsbereichsgröße von 9,74 ha abzüglich Erschließungsflächen von ca. 2 ha mal Grundflächenzahl von 0,6) macht eine überschlägige Prüfung erforderlich, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 des Gesetzes). Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann dann abgesehen werden. Die Erstellung einer Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB ist nicht erforderlich.

## **4. Bestandsaufnahme**

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

Das Plangebiet als Bestandsgebiet ist durch eine sehr heterogene gemischte Bebauungsstruktur entlang der zentralen Ortsstraßen charakterisiert, die sich im Laufe der siedlungshistorischen Entwicklung Ailingens stetig weiterentwickelt hat. Neben Wohngebäuden existieren vor allem mannigfaltiger Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe, aber auch Gastronomie, Beherbergungsgewerbe, sonstiges Gewerbe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Auf die Ortschaftsverwaltung, den aktuellen Feuerwehrstandort sowie den Spiel- mit Bouleplatz im Plangebiet wurde bereits hingewiesen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist eine detaillierte Bestandsaufnahme der Nutzungen geplant, um ein möglichst präzises Festsetzungskonzept entwickeln zu können.

### **4.2 Topographie und Bodenqualität**

Insgesamt fällt das Plangebiet von Norden nach Süden auf eine Maximalausdehnung von ca. 800 m um ca. 12 m von 447 auf 434 m ü. NHN ab, von Osten nach Westen besteht eine Maximalbreite von ca. 360 m im Bereich der Hirschlatter- / Ittenhauser Straße, wobei das Gebiet weitgehend eben ist. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Achse Hauptstraße-Halden- / Reinachweg) befindet sich eine topografische Senke, bedingt durch das Flussbett des dortigen (verdolten) Tobelbaches. Der mittlere Bereich (Achse Hauptstraße - Sambeth- / Weinbirnenstraße) liegt ca. 3 m höher, bevor die Topografie bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze südlich der Hauptachse Hauptstraße - Hirschlatter- / Ittenhauser Straße stetig abfällt.

Aussagen zur Bodenqualität werden im laufenden Verfahren ergänzt.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Anlass und Ziel der Planung**

Das Ortszentrum Ailingens ist seit vielen Jahren durch eine sehr dynamische heterogene bauliche Tätigkeit geprägt. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2019 durch das Büro Wick + Partner (heute Studio Stadtlandschaften Stadtplanung Architektur GmbH) aus Stuttgart im Auftrag der Stadt Friedrichshafen der Rahmenplan „Ortsmitte Ailingen“ erarbeitet und in einem Grundsatzbeschluss durch die städtischen Gremien bestätigt, um Ziele und Maßnahmen für die zukünftige städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung aufzuzeigen und den Ortskern in seiner Rolle als Versorgungsbereich zu stärken. Nach einer intensiven Bestandsanalyse wurden hierbei vor allem beispielhaft Art und Maß der baulichen Nutzung in verschiedenen Teilbereichen definiert und planerisch dargestellt.

Die Stadt Friedrichshafen hat die Absicht, die identifizierten Innenentwicklungspotenziale aus der genannten bislang rein informellen Planung ohne unmittelbare Rechtswirkung aufzugreifen und durch die nun anstehenden Bebauungsplanaufstellung verbindliches Bauplanungsrecht zu schaffen.

### **5.2 Städtebauliches Konzept**

Die städtebauliche Grundlage für den Bebauungsplan stellen die im oben genannten Rahmenplan informell dargestellten Gestaltungsziele (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung in verschiedenen Teilbereichen) dar. Bezüglich Art der baulichen Nutzung wurde insgesamt die Fortführung der gemischten Bebauungsstruktur beschrieben. Hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung wurden mit dem „Oberailinger Dorfplatz“ (Kreuzung Hauptstraße-Sambeth- / Weinbirnenstraße) inklusive nördlicher Nachbarschaft sowie der „Ortsmitte“ (Rathausplatz und Bereich Kreisverkehr Haupt- / Bodensee-straße-Hirschlatter- / Ittenhauser Straße) zwei Verdichtungsgebiete mit 3-geschossiger Bebauung (zusätzlich Dachgeschoss), im letzteren Fall südlich der Ittenhauser Straße sogar 4-geschossiger Bebauung vorgeschlagen. Im Zwischenbereich wurde eine 2-geschossige Bebauung mit zusätzlich Dachgeschoss bis 3-geschossige Bebauung angeregt. Immer wieder (öffentlich) eingefordert wurde im Rahmenplanprozess zudem der Erhalt der weitgehend geneigten Dachlandschaft im Gebiet.

### **5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches**

Das oben beschriebene Städtebauliche Konzept des Rahmenplans gibt erste Hinweise auf eine mögliche Gliederung des Geltungsbereiches, konkrete Teilbereiche können jedoch erst bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs in Plan und Text festgelegt werden.

### **5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

In Orientierung an der im Rahmenplan analysierten Bebauungsstruktur im Gebiet wird hinsichtlich Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines gemischten Baugebietstypus gemäß BauNVO angestrebt.

Denkbar ist ein klassisches Mischgebiet gemäß § 6 oder auch ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Bezüglich Maß der baulichen Nutzung wird das detaillierte Festsetzungskonzept im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs in Plan und Text erarbeitet. Angestrebt wird eine Grundflächenzahl (für Hauptgebäude) von circa 0,6 sowie Höhen in Orientierung am im Rahmenplan analysierten Geschossigkeiten, wobei bei letzterem Aspekt die räumliche Differenzierung voraussichtlich eine große Rolle spielt.

## 5.5 Erschließung

### 5.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet umfasst ein Ortszentrum und ist dementsprechend durch die zentralen (historischen) Ortsstraßen erschlossen. In Nord-Süd-Richtung ist dies die Hauptstraße (L 328a), die südlich des Kreisverkehrs am Rathaus in die Bodenseestraße übergeht. In Ost-West-Richtung wird das Gebiet durch die Hirschlatter Straße (K 7725) durchzogen, ab dem Kreisverkehr Ittenhauser Straße genannt. Von den genannten Haupteerschließungsstraßen zweigen von Nord nach Süd die folgenden Seitenstraßen ab, die größtenteils nur geringfügig Anteile am Geltungsbereich haben:

- Haldenweg
- Reinachweg
- Sambethstraße
- Eckmähde
- Weinbirnenstraße
- Heiligasse
- Gartenstraße
- Schimmelstraße
- Kirchweg

### 5.5.3 ÖV-Anbindung

Am Kreisverkehr Hauptstraße / Bodenseestraße-Hirschlatter Straße / Ittenhauser Straße befindet sich die zentrale Bushaltestelle des Ortes „Friedrichshafen Ailingen Rathaus“, an welcher die Buslinien 3, 13, 14, 15 und 16 das Plangebiet mit der Stadtmitte Friedrichshafen und den umliegenden Stadtteilen und Orten verbinden. Durch die hohe Liniendichte verkehrt werktags bis zu sechsmal in der Stunde ein Bus ins Zentrum, auch am Abend und am Wochenende existiert eine vergleichsweise enge Taktung. Im Norden des Plangebiets am „Oberailinger Dorfplatz“ existiert eine weitere Bushaltestelle „Friedrichshafen-Ailingen Hauptstraße“, wo die Buslinien 3, 13, 14 und 15 eine ebenfalls gute Anbindung gewährleisten.

### 5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Das Plangebiet ist als Bestandsgebiet sehr gut an das städtische Fuß- und Radwegenetz angebunden. Detaillierte Informationen werden im Laufe des Planverfahrens erhoben und ergänzt.

### 5.5.5 Infrastruktur

Wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

### 5.5.6 Technische Erschließung

Wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

## 6. Umweltbericht

In Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan wurde aufgrund der in Kapitel 3.4 beschriebenen bauplanungsrechtlichen Notwendigkeit, ausgelöst durch die voraussichtliche Grundfläche, die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese kommt zur Einschätzung, dass der betreffende Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat / haben, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Es ist keine Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vonnöten.

Zum Aufstellungsbeschluss des betreffenden Bebauungsplans wurde neben der genannten Vorprüfung des Einzelfalls und diesem Vorentwurf der Begründung außerdem ein Bericht über die vorgezogene Prüfung der Umweltauswirkungen erstellt. Dieser stellt einen Eingriffsschwerpunkt im Bereich der Schutzgüter Arten (geschützte Tierarten, Eingriffsschwere abhängig vom Ergebnis des Artenschutzgutachtens und den tatsächlichen Baumaßnahmen) fest. Bezüglich der übrigen Umwelt- inklusive Klimabelangen kann die Erheblichkeit durch die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen geringgehalten werden. Die voraussichtlich notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels werden in Kapitel 5 des Berichtes beschrieben.

## 7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind weder vorgesehen noch erforderlich.

## 8. Kosten

Gegebenenfalls anfallende Kosten werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen  
SU-FN / Web