

**Stadt Friedrichshafen**

**Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2  
BauGB**

zum Bebauungsplan Nr. 549 „Ortsmitte Ailingen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Stadt Friedrichshafen

Stand 17.12.2025

## **Inhaltsübersicht**

<b>1. Anlass .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Zusammenfassende Beurteilung.....</b>	<b>8</b>

## **1. Anlass**

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. Vor allem wurden 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 anstehende Bebauungsplanaufstellung verbindliches Bauplanungsrecht zu schaffen.

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 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 des Gesetzes). Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann dann abgesehen werden.

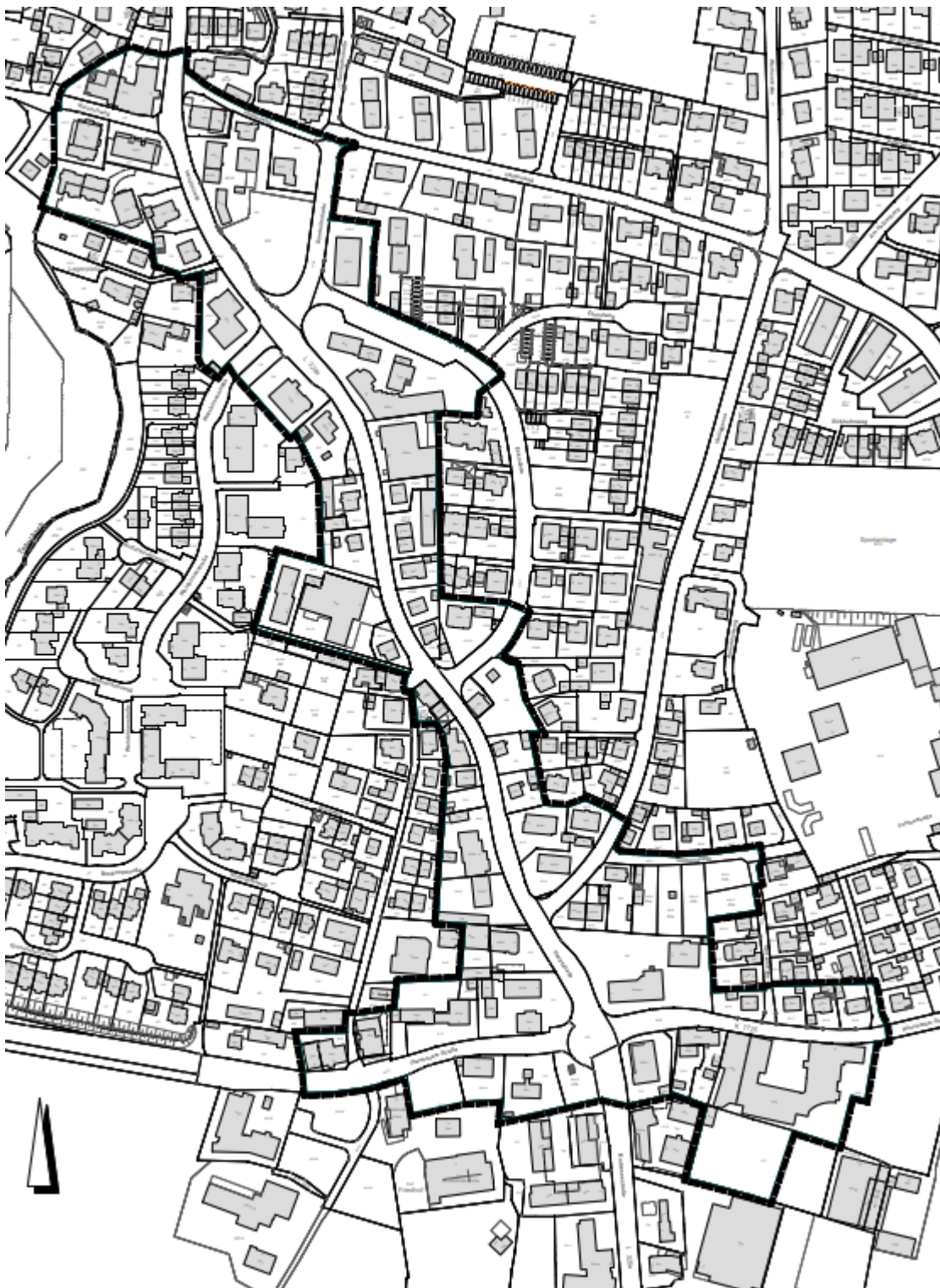
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden, wie bauplanungsrechtlich festgelegt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB beteiligt.

In dieser Vorprüfung des Einzelfalls werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gemäß Anlage 2 des zuletzt genannten Gesetzes zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere im Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen.

## 2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 549 „Ortsmitte Ailingen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu 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 - Hirschlatte Straße (Ost-West-Richtung).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.



### 3. Nutzung

Das Plangebiet als Bestandsgebiet ist durch eine sehr heterogene gemischte Bebauungsstruktur entlang der zentralen Ortsstraßen charakterisiert. Neben Wohngebäuden existieren vor allem mannigfaltiger Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe, aber auch Gastronomie, Beherbergungsgewerbe, sonstiges Gewerbe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie die Ortschaftsverwaltung, ein Feuerwehrstandort und ein Spiel- mit Bouleplatz.

### 4. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien nach Anlage 2 zum genannten Gesetz zu berücksichtigen.

Nr.	Prüfungskriterien Anlage 2 BauGB (zu §13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1.	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bislang dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Festsetzungen sollen dahingehend entwickelt werden, dass die vorhandene gemischte Bebauungsstruktur fortgeführt wird und eine maßvolle Nachverdichtung möglich wird, vor allem auf bereits versiegelten Flächen. Bei den größeren Grünflächen im Gebiet handelt es sich um zwei kleine Parkanlagen und eine ehemalige Streuobstwiese mit wenigen verbliebenen, jüngeren und ungepflegten Obstbäumen. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.		x
1.2.	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bislang dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Folgende Bebauungspläne sind in kleinerem Umfang betroffen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abrundungssatzung Ittenhauser Straße – Bodenseestraße</li> <li>- BP 528 Heiligasse – Weiherstraße</li> <li>- BP 222 Eckmähde</li> <li>- BP-Änderung 522/2 Änd. Eckmähde</li> <li>- BP 533 Tobelesch-Ost</li> </ul> Das bestehende Planungsrecht wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 549 „Ortsmitte Ailingen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu durch die Neuplanung ersetzt. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll die städtebauliche		x

		<p>Entwicklung erstmals gezielt bauplanungsrechtlich gesteuert werden.</p> <p>Der geplante Bebauungsplan entspricht Handlungsleitfeldern des ISEK, insbesondere aufgrund der im Bestand vorhandenen / vorgesehenen Nutzungsmischung sowie (städtebaulichen) Integrität.</p> <p>Die vorgesehene Weiterentwicklung durch den Bebauungsplan entspricht der im FNP vorgesehenen Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Anhaltspunkte, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen, bestehen nicht.</p>		
1.3.	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Das Plangebiet ist anthropogen geprägt, und auch die bislang unversiegelten Böden sind größtenteils überformt. Schutzgüter sind z.T. geringfügig betroffen (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima), jedoch aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen Überformung des Gebiets von nachrangiger Bedeutung. Auswirkungen können zudem mittels Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen reduziert werden bzw. die örtliche Situation durch Maßnahmen wie Regenrückhaltung, Versickerung und Begrünung von Gebäuden verbessert werden.</p> <p>Die angestrebte Nachverdichtung fördert eine nachhaltige Entwicklung und vermeidet damit die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen. Mit dem Planungsziel wird die Innenentwicklung gestärkt und eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden.</p>		x
1.4.	<p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.</p> <p>Das Baugebiet ist bereits baulich genutzt und anthropogen überprägt. In Teilbereichen ist aufgrund der bestehenden Nutzung ein relativ hoher Versiegelungsgrad gegeben. In anderen Teilbereichen bestehen Grünflächen. Hier kann es durch eine intensivere bauliche Nutzung zu gewissen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (zusätzliche Versiegelung), Pflanzen und Tiere (Reduktion der Gartenflächen) sowie Wasser (Reduktion der Versickerungsleistung) kommen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen beschränkt sind, zumal Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind.</p>		x

		<p>Im Rahmen der Lärmaktionsplanung wurden Pegelwerte von &gt; 65 bis über 70 dB(A) entlang der Hauptverkehrsachsen gemessen. Es ist zu erwarten, dass sich das Verkehrsaufkommen durch den Bebauungsplan nicht erheblich und v.a. nicht punktuell so stark vergrößern wird, dass eine wesentliche stärkere Luftverschmutzung oder erheblich größere Lärmbelastungen zu erwarten wären. Zudem sieht der beschlossene Lärmaktionsplan 4 auf dem Straßenabschnitt südlich des Kreisverkehrs, der derzeit die höchste Belastung im Gebiet aufweist, gantztätig eine Geschwindigkeitsreduzierung vor.</p> <p>Die Betroffenheit von gebäude- und gehölzwohnenden Arten beim Abriss, der Aufstockung oder Sanierung von Gebäuden bzw. bei der Fällung von Bäumen muss im Einzelfall erhoben und berücksichtigt werden. Eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung wird im Rahmen des Verfahrens durchgeführt.</p>		
1.5.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Im Gebiet des Bebauungsplans liegt das Naturdenkmal Winterlinde (Nr. 84350160010). Durch Festsetzungen zum Schutz des Baumes werden Auswirkungen vermieden. Schutzgebiete (wie Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Es ergeben sich daher keine Bedeutungen für nationale und europäische Umweltvorschriften.		x
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1.	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Bei Zu- und Neubauten kann es zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung durch Baustellenverkehr kommen. Dies wäre jedoch auch ohne Bebauungsplanänderung z.B. bei Abbruch und Neubebauung gegeben. Dauerhafte Neubelastungen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß wesentlich hinausgehen, sind somit nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes – die vorhandene gemischte Bebauungsstruktur wird fortgeführt.		x
2.2.	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Es werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb des Ortsgebietes gelegenen, bereits weitgehend bebauten bzw. vorgeprägten Bereich handelt.		x
2.3.	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der	Ein besonderes Umweltrisiko wird nicht gesehen, da die bestehenden Nutzungen beibehalten werden und lediglich eine maßvolle		x

	menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Nachverdichtung zugelassen wird. Die Lage des Bebauungsplangebietes beinhaltet auch keine besonderen Risiken. Für die menschliche Gesundheit werden durch die Änderung keine konkreten Gefahren gesehen.		
2.4.	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan bezieht sich auf den unter Punkt 2. beschriebenen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinaus gehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		x
2.5.	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Bebauungsplangebietes liegen nicht vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich im Innenbereich. Es erfolgt keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte.		x
<b>2.6.</b>	<b>folgende Gebiete</b>			
2.6.1.	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 BNatSchG;			x
2.6.2.	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst;			x
2.6.3.	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst;			x
2.6.4.	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG;			x
2.6.5.	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG;	Westlich des Gebietes befindet sich das Geschützte Biotop „Tobelbach westl. Ailingen“ (Nr. 183224351794), das von der Planung nicht betroffen ist.		x
2.6.6.	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 Wasserhaushaltsgesetz sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz;			x
2.6.7.	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten			x

Bebauungsplan Nr. 549 „Ortsmitte Ailingen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu  
 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

	Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind;			
2.6.8.	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes;			x
2.6.9.	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Bodendenkmale sind in Teilen der bereits bebauten Flächen vorhanden, dies ist ggf. bei Bauvorhaben zu berücksichtigen		x

### 5. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Nr. 549 „Ortsmitte Ailingen“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.