

Begründung zum Bebauungsplan „Nassensteeg, 1. Änderung“

1. Erfordernis der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Nassensteeg“ vom 05. Oktober 1993/22. Januar 1998 ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Daisendorf erforderlich. Die gesamte Grundstücksfläche von Flst.Nr. 397 ist seit 1974 rechtskräftig als WA-Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der ab 1974 rechtswirksame Bebauungsplan „Nassensteeg-Sportzentrum Kurallee“ wurde durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes im Jahre 1993 verändert, indem das ursprünglich sehr große Baufenster mit 60 m Länge und 47,5 m Breite (mit drei Vollgeschossen plus Attika) in sechs kleine Einzelbaufenster mit einer Maximal-Nutzung von zwei Vollgeschossen für Einzelhäuser aufgelöst wurde. Zusätzlich wurde im südwestlichen Grundstücksteil für das angrenzende Parksanatorium Wiedemann die Möglichkeit zur Erstellung von Parkplätzen oder eines begrünten Parkdecks im Bebauungsplan festgesetzt.

Seit dieser Neubearbeitung des Bebauungsplanes und dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan „Nassensteeg“ vom 05. Oktober 1993 haben sich die städtebaulichen Voraussetzungen erneut wesentlich verändert. Gegenüber dem gesetzlichen Umlegungsverfahren „Wohrenberg II“ (rechtskräftig seit Juni 1992), in das das Plangebiet „Nassensteeg“ mit einbezogen war, haben sich die Grundstücksverkehrswerte gegenüber dem ursprünglichen Zuteilungswert aus der Umlegung nahezu verdoppelt. Im Bereich der Gemarkung Daisendorf stehen außerdem nur noch einzelne Baugrundstücke zur Neubebauung zur Verfügung, wobei diese alle in wesentlich schlechterer Lage gegenüber dem Plangebiet „Nassensteeg“ liegen. Desweiteren steht für den Grundstückseigentümer des Plangebietes „Nassensteeg“ fest, daß der südwestliche Grundstücksteil, der ursprünglich für die Stellplätze bzw. das begrünte Parkdeck vorgesehen war, nicht mehr zum Betrieb oder zu zukünftigen Nutzungen des angrenzenden Parksanatoriums erforderlich ist.

Insgesamt ist zu beachten, daß der Gemeinderat im Gegensatz zum Zeitraum vor 1988 nun

bereits seit 1990 mit der Beratung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Entwicklungsziel festgelegt hat, die bauliche Entwicklung nicht auf weitere Außenbereichsflächen auszuweiten, sondern innerhalb der vorhandenen nutzbaren Bauflächen eine zumutbare Verdichtung vorzunehmen. Dementsprechend ist aus den genannten Gründen auch im Plangebiet „Nassensteeg“ eine intensivere Nutzung städtebaulich geboten, die dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden des § 1 BauGB nachkommt.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Nassensteeg“ umfaßt den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nassensteeg-Sportzentrum Kurallee“ aus dem Jahre 1974. Parallel zur Überarbeitung dieser Bauleitplanung im Jahre 1993 zum Bebauungsplan „Nassensteeg“ führte der Verwaltungsverband Meersburg die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch, indem die Plangebietsfläche „Nassensteeg“, unterteilt in Wohnbaufläche und Fläche für sportliche Zwecke aufgenommen wurde. Diese Fortschreibung des FNP wurde mit der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1997 wirksam.

3. Städtebauliche Zielsetzungen

3.1 Nutzung

Die Nutzung als „Reines Wohngebiet“ ermöglicht eine ruhige Wohnnutzung zwischen dem nördlich und westlich angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“ der Bebauungspläne „Wohrenberg“ der Stadt Meersburg und „Wohrenberg II“ der Gemeinde Daisendorf sowie dem südlich angrenzenden Kurgebiet der Stadt Meersburg. Die WR-Fläche wird in zwei Nutzungsbereiche unterteilt:

Nordöstliche Teilfläche - private Grünfläche als Sportanlagen (vorhandene Tennisplätze)

Baulich nutzbare Teilfläche - bebaubare Fläche mit 8 Einzelbaufenstern und max. zwei

Wohneinheiten pro Gebäude (5 Einzelhäuser und 3 Einzel- oder Doppelhäuser).

Nordöstlich der vorhandenen drei Tennisplätze ist bereits eine Stellplatzfläche für die Kraftfahrzeuge der Benutzer der Tennisanlage vorhanden.

Das Maß der baulichen Wohnnutzung wird gegenüber dem überarbeiteten Plan von 1993 im Bereich der Baugrundstücke 1 bis 6 nicht verändert. Schon bisher waren pro Gebäude zwei Wohneinheiten zulässig. Im Bereich der Grundstücke Nrn. 4, 5 und 6 wird nun zusätzlich zur bisherigen Einzelhausnutzung mit zwei Wohneinheiten mehr Gestaltungsspielraum durch die Zulassung von Doppelhäusern eingeräumt. Eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten erfolgt dadurch jedoch nicht, da pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit, insgesamt pro Doppelhaus wie bisher zwei Wohneinheiten, zulässig sind.

Im Bereich der Baugrundstücke Nr. 7 a und 7 b ist anstelle der bisher möglichen großflächigen Stellplatzanlage bzw. dem begrünten Parkdeck nun ebenfalls die Zulassung von 2 Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit geplant. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber dem bisher möglichen begrünbaren Parkdeck deutlich reduziert (siehe 3.3).

Insgesamt führt die Änderung der Planung „Nassensteeg“ zu einer städtebaulichen Fortentwicklung der vorhandenen lockeren Bauweise des Gebietes „Wohrenberg II“ auf der südlich angrenzenden Grundstücksfläche am „Höhenweg.“ Auch in diesem Plangebiet „Wohrenberg II“ ist eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern vorhanden.

3.2 Gestaltung der Bebauung

Durch die Anordnung der Baufenster ist eine bewußt gestaltete Ortsrandbebauung möglich, die eine uniforme Einheitsbebauung ausschließt. Im Zusammenhang mit der durch Pflanzgebote festgelegten Begrünung ist dadurch eine dörfliche aufgelockerte Bebauung zu erreichen. Die Anordnung der Gebäude läßt auch eine gemeinschaftsfördernde innere

Hofbildung, ausgehend von der inneren privaten Erschließung, ohne trennende Zäune zu.

Durch die exakte Festsetzung der Untergeschoßfußbodenhöhen und der maximalen Firsthöhen über der festgesetzten Untergeschoßfußbodenhöhe wird eine optimale Anpassung der Gebäude und damit Dachfirsthöhen an die vorhandene Hanglage bewirkt. Dementsprechend erfolgt durch diese Planung eine konsequente Abstufung in der Höhenlage der Gebäude untereinander und auch gegenüber der angrenzenden Bebauung entlang des Höhenweges im Baugebiet „Wohrenberg II“.

3.3 Landschaftliche Einbindung und Abwägung nach § 1 a BauGB und §§ 8 und 8 a BNatSCHG

Gegenüber dem ursprünglichen Plan aus dem Jahre 1974 ist durch die Auflockerung und bewußte Höhengestaltung der Bebauung sowie die entsprechende landschaftstypische intensive Eingrünung eine wesentlich bessere Einbindung der Bebauung und Nutzung des Plangebietes in die benachbarte Landschaft gewährleistet. Die bereits vorhandene Strauch- und Hochstammbeplantzung kann weitgehend erhalten bleiben (Eingrünung der Tennisanlage) bzw. ist durch zusätzliche Pflanzgebote wesentlich zu verstärken. Wichtig ist dabei auch die Festsetzung, daß im Bereich der geplanten Stellplätze und Hausvorbereiche nur wasserdurchlässige Materialien Verwendung finden dürfen.

Gegenüber den vorgehenden Bebauungsplänen von 1974 und 1993 wird durch die Planänderung von 1998 eine weitere deutliche Reduzierung der Bodenversiegelung im Plangebiet erreicht.

1974 war im festgesetzten Baufenster eine überbaubare Fläche von 2.850 m² nutzbar.

1993 gliederte sich die überbaubare Fläche auf:

- 6 Baufenster	840 m ²
- 6 Garagen	216 m ²

- Parkdeck	775 m ²
überbaubare Grundfläche	1.831 m ²
1998 ist eine überbaubare Fläche geplant:	
- 8 Baufenster	1.020 m ²
- Garagen und Carports	252 m ²
überbaubare Grundfläche	1.272 m ²

Somit reduziert sich die überbaubare Fläche in der Planänderung von 1998 gegenüber dem Bebauungsplan von 1993 um rd. 30 %. Dadurch ist die Forderung des § 1 a Abs. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, weitergehend erfüllt.

Entsprechend § 1 a Abs. 2 BauGB und §§ 8 und 8 a des BNatSchG ist festzustellen, daß hinsichtlich der Eingriffe in die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bereits die planerischen Entscheidungen durch die Bebauungspläne von 1974 und 1993 vorgegeben sind. Zusätzliche Eingriffe sind nicht geplant. Vielmehr ist durch die beschriebene deutliche Reduzierung der überbaubaren Fläche neben dem Effekt der reduzierten Bodenversiegelung auch wesentlich mehr Fläche zur grünordnerischen Gestaltung um die geplanten Gebäude zur Verfügung. Diese Flächen werden durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber den angrenzenden Flächen landschaftsverträglich eingebunden. Erfahrungsgemäß erfolgt auch auf den Gartenflächen der Baugrundstücke im Rahmen der gesamten aufgelockerten Bauweise eine landschaftsverträgliche Gartengestaltung. Konkrete Bepflanzungsvorschläge sind als Richtschnur im Bebauungsplan enthalten. Zudem erfolgt zwischen den Verkehrsflächen und den Wohngebäuden durch konkrete Festsetzungen die Freihaltung als offene Vorgärten inklusive des Verbots der Versiegelung von Zufahrten und Zugängen zu den Garagen, Carports und Wohngebäuden.

4. Verkehrserschließung

Die Tennisplätze können wie bisher über den Höhenweg und die vorhandene Stellplatzfläche erreicht werden. Die Zufahrt und der Zugang zu den geplanten Wohngebäuden erfolgt für die Gebäude Nrn. 1, 2 und 3 direkt vom Höhenweg aus. Die Zufahrt und der Zugang zu den Gebäuden Nrn. 3, 4 bis 7 a und 7 b sind über eine von den zukünftigen Eigentümern dieser Gebäude zu erstellende Zufahrt mit eingetragenem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht herzustellen. Auch das Gebäude Nr. 3 kann zusätzlich über diese Privaterschließung angebunden werden.

5. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Hauptsammler der Gemeinde Daisendorf entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die Detailplanung des Ingenieurbüros Langenbach weist eine geordnete Wasserbeseitigung nach. Diese Planung basiert auf den Richtlinien und Erfordernissen der Gesetzgebung in Abstimmung mit den Fachbehörden.

Die vorgeschlagene Zuführung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist mangels Vorflutergraben nicht möglich. Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu 1. wurde eine weitere Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschlossen: Niederschlagswasser von Grundstücken darf nicht dem Abwasserkanal zugeleitet werden, sondern ist durch Sickergruben (auch Gartenteiche) dem Grundwasservorkommen zuzuleiten. Dabei ist sicherzustellen, daß die Nutzbarkeit des Nachbargrundstückes nicht durch überschwappendes Wasser beeinträchtigt wird.

6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die bereits erstellte Hauptwasserzuleitung. Die Sicherstellung der Wasserversorgung weist die Planung des Ingenieurbüros Langenbach nach.

7. Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Badenwerk AG. Die notwendigen Fernsprechanchlüsse stellt die Firma Telekom über das vorhandene im Höhenweg liegende Breitbandkabel zur Verfügung. Die Gasversorgung wird von den Technischen Werken Friedrichshafen ausgeführt und ist im Höhenweg bereits vorhanden.

8. Breitbandverkabelung

Der Anschluß des Baugebietes an das Breitbandverkabelungsnetz der Telekom ist möglich. Im Höhenweg ist das Breitbandkabel bereits verlegt.

9. Kinderspielplatz

Im angrenzenden Baugebiet „Wohrenberg II“ ist ein Kleinkinderspielplatz in zentraler Lage vorhanden. Der größere, öffentliche Kinderspielplatz der Gemeinde Daisendorf sowie eine Freizeitanlage am Schützenhaus stehen zur Verfügung.

10. Lärmschutz

Zur Abschirmung der nutzbaren Baugrundstücke ist entlang des Fußweges an der Südwestseite der Tennisanlage eine 2,50 m hohe lärmabsorbierende Holz-Lärmschutzwand zu erstellen. Diese Lärmschutzwand läßt sich durch die bereits vorhandene intensive Strauch- und Baumbepflanzung stark eingrünen. Durch diese Lärmschutzwand wird der Erdgeschoßbereich der Baugrundstücke inklusive der Gartenflächen von den Auswirkungen der Tennisanlage geschützt. Desweiteren wird empfohlen, bei den Gebäuden auf der Nordostseite möglichst untergeordnete Nebenräume, die nicht vorwiegend dem Wohnen dienen, wie z. B. Sanitär- und Abstellräume, einzuplanen und an den Giebelseiten möglichst Fenster mit Lärmschutzverglasung zu verwenden. Auf das vorhandene Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros Bender und Stahl vom September 1983 und die entsprechenden DIN-Vorschriften wird verwiesen.

11. Schutz der „Wohrenbergquelle“

Zur Problematik der sogenannten „Wohrenbergquelle“ wird darauf hingewiesen, daß an

der Abgrenzung des Baugebietes „Nassensteeg“ aus dem Jahre 1977 weder durch die Planänderung im Jahre 1993 noch durch die Planänderung im Zeitraum 1998/99 eine Veränderung eintritt. Der Bebauungsplan von 1974 wurde durch das Stadtbauamt der Stadt Meersburg im Bewußtsein des Vorhandenseins der „Wohrenbergquelle“ ausgearbeitet und durch den Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Bodenseekreis und den zu beteiligenden Fachbehörden zur Rechtskraft geführt. Nach Rücksprache mit dem seinerzeitigen Bürgermeister wurde schon damals davon ausgegangen, daß im Bereich des Baugebietes „Nassensteeg“ weder eine Brunnenstube noch eine Quellfassungsleitung für die „Wohrenbergquelle“ vorhanden ist und durch die geplante Nutzung beeinträchtigt werden könnte. Dies wurde durch die Nachprüfung des Bauamtes der Stadt Meersburg im Zeitraum 1991/92 bestätigt. Damals wurde die Quellfassungsleitung von der Stadt Meersburg saniert und auch im Bereich des Baugebietes „Nassensteeg“ auf der Fläche der Gemarkung Daisendorf hinter den Garagen des Parksanatoriums bis 4 m Tiefe bei entsprechenden Baggararbeiten weder das Endstück der Quellfassungsleitung noch eine Brunnenstube, noch Grundwasser gefunden. Dementsprechend wurde damals davon ausgegangen, daß die Quellfassungsleitung im Bereich des Parkplatzes bzw. des Garagenhofes des Parksanatoriums Wiedemann beginnt. Diese Tatsachen wurden vom Wassermeister der Stadt Meersburg am 22. März 1999 bestätigt. Die dabei der Gemeinde Daisendorf zur Verfügung gestellten Planunterlagen lassen deutlich erkennen, daß die Quellfassungsleitung und die weiterführenden Ableitungen und auch die Leerlaufleitung sowie die eigentliche Brunnenstube im Bereich der Stadt Meersburg liegen und auch der Einzugsbereich der Quellfassungsleitung sich weit überwiegend auf das Baugebiet „Wohrenberg“ der Stadt Meersburg bezieht. Die Quellfassungsleitung führt vom Garagenhof des Parksanatoriums zur Brunnenstube im Bereich der Kurallee, die rund 160 m vom Baugebiet „Nassensteeg“ entfernt liegt. Dieser Zwischenbereich stellt das eindeutige Einzugsgebiet der „Wohrenbergquelle“ dar. Bestätigt wird diese Tatsache durch die im Herbst 1998 ausgehobene erste Baugrube im Baugebiet „Nassensteeg“, die vollkommen trocken war und keinerlei Grundwassereinflüsse aufzeigte.

Zur Änderung des Bebauungsplanes „Nassensteeg“ ist nun konkret festzustellen, daß die

Nutzungsdichte gegenüber den ursprünglichen Planungen sehr deutlich reduziert wird (siehe 3. „Städtebauliche Zielsetzungen“ der Begründung zur Bebauungsplanänderung). Dabei ist besonders zu beachten, daß nicht nur die Dachfirsthöhen der einzelnen zulässigen Gebäude exakt festgesetzt sind, sondern auch konkrete Untergeschoßfußbodenhöhen vorgegeben werden. Dadurch wird gewährleistet, daß keine unnötig tiefen Einschnitte bzw. Bauaushubgruben im vorhandenen Gelände des Baugebietes „Nassensteeg“ entstehen. Bezogen auf die Grundstücke Nrn. 7 a und 7 b wurde bei einer Ortsbesichtigung am konkret ausgesteckten Baufenster die tatsächliche Geländehöhe in Augenschein genommen und dementsprechend die UFH exakt mit 520,00 bzw. 501,70 m üNN festgelegt. Diese Höhen liegen auf der Talseite lediglich 70 cm unter dem Gelände bzw. an der südwestlichen Ecke 51 cm über dem vorhandenen Gelände. Dadurch entsteht eine Minimierung der Einschnitte durch die Baugruben in das vorhandene Gelände und werden grundwasserführende Schichten mit Sicherheit nicht berührt. Um das Grundwasseraufkommen grundsätzlich abzusichern, hat die Gemeinde Daisendorf die Aufnahme der zusätzlichen Festsetzung in den Textteil des Bebauungsplanes unter C. Örtliche Bauvorschriften 3.: Sicherung des Grundwasservorkommens „Wohrenbergquelle“ beschlossen. Dabei wurde u. a. darauf hingewiesen, daß der sogenannte „Ergetenweiher“ offensichtlich vom Überreich der Quelfassung gespeist wird. In der Diskussion wurde auch darauf hingewiesen, daß durch die Stilllegung der Brunnen „Unterösch“ und „Fehrenberg“ pro Jahr ca. 80.000 m³ Wasser im Grundwasservorkommen verbleiben und nicht mehr für Trinkwasserzwecke in Anspruch genommen werden. Dies stellt eine deutliche Ausgleichsmaßnahme und wesentliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand dar.

Daten zum Bebauungsplan:

Bebauungsplanfläche	7.564 qm
Private Grünfläche (Tennisanlage und Stellplätze)	2.654 qm
durch Wohngebäude überbaubare Fläche	ca. 4.300 qm

Fläche der inneren Erschließung

ca. 610 qm

Daisendorf, den 18. September 1998, 26. Januar 1999 und 15. April 1999



Helmut Keser
Bürgermeister