

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "WOHRENBERG II"

der Gemeinde Daisendorf

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes "Wohrenberg II" ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Daisendorf erforderlich.

Der Bebauungsplan "Wohrenberg II" wurde nach mehrjährigem Bearbeitungsverfahren (seit 1984) mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 31. Mai 1990 rechtsverbindlich. Die Gemeinde Daisendorf hat zusammen mit den Trägern der öffentlichen Belange im Planungszeitraum 1984 bis 1988 bei der Gestaltung des Bebauungsplanes "Wohrenberg II", insbesondere bei der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung, besondere Rücksicht auf die sensible, teilweise seeeinsichtige Hanglage des Baugeländes genommen. Es wurde eine aufgelockerte, wenig verdichtete Bebauung angestrebt, die durch möglichst große Freiräume zwischen den Gebäuden eine verstärkte Eingrünung des zur Bebauung kommenden Geländes und des Übergangsbereiches zur landwirtschaftlichen Fläche gewährleistet. Durch diese Planungsziele sind teilweise große bis sehr große Baugrundstücke entstanden, wobei im genannten Planungszeitraum dies auch wirtschaftlich aufgrund der sehr beruhigten Immobilienpreise (250,00 DM bis 350,00 DM/qm) im Sinne einer Baulandpolitik auf der Grundlage des Baugesetzbuches vertretbar war.

Schon 1989 hat sich im Herbst beim letzten Koordinierungsgespräch zu den Bebauungsplänen "Wohrenberg" der Stadt Meersburg und "Wohrenberg II" der Gemeinde Daisendorf beim Regierungspräsidium Tübingen unter Leitung von Herrn Regierungspräsident Dr. Gögler gezeigt, daß aufgrund des offensichtlich stark zunehmenden Bedarfes nach Wohnraum eine Verdichtung der baulichen Nutzung in den genannten Baugebieten für möglich gehalten wird.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes "Wohrenberg II" und Durchführung der nachfolgenden Umlegung ist nun deutlich zu erkennen, daß sich im Zeitraum von 1990 bis 1992 die Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken weit überdurchschnittlich verstärkt hat. Nach Ausschreibung der fünf Baugrundstücke der Gemeinde Daisendorf im Baugebiet "Wohrenberg II" wurden an über 60 Interessenten aus unserem Verwaltungsraum Bewerbungsunterlagen ausgegeben. Innerhalb der Ausschreibungsfrist sind 24 schriftliche Bewerbungen eingegangen, die sich interessanter Weise konzentriert auf die kleinen Baugrundstücke Nr. 19 und 22 bezogen haben.

Aufgrund des genannten Sachverhaltes hat der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf den Beschluß gefaßt, für die Grundstücke Nr. 20, 21 und 23 über eine Bebauungsplanänderung eine Doppelhausbebauung und dementsprechend eine Realteilung der Grundstücke zuzulassen. Damit soll der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum unter Berücksichtigung vertretbarer Grunderwerbsverhältnisse Rechnung getragen werden. Durch die Zulassung von Doppelhäusern kann der Erwerb des Baugrundes durch die mögliche Realteilung pro Familie wesentlich kostengünstiger gestaltet und gleichzeitig pro Doppelhaushälfte ausreichend Wohnraum für eine Familie innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes überplant werden.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohrenberg II" umfaßt die Grundstücke Nr. 19, 20, 21, 22 und 23. Das Plangebiet entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan "Wohrenberg II" vom 31. Mai 1990. Durch die Änderung wird der ursprüngliche Bebauungsplan in den Grundzügen der Planung nicht berührt.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

3.1 Nutzung:

Die Nutzung als Reines Wohngebiet entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes von 1990. Die bisher zulässige Nutzung von zwei Wohneinheiten pro Gesamtgebäude wird nicht verändert. Es erfolgt durch die Bebauungsplanänderung lediglich eine Umformung der Nutzung für die Grundstücke Nr. 20, 21 und 23 in der Weise, daß neben der bisherigen zulässigen Nutzung von zwei Wohneinheiten pro Gesamtgebäude alternativ auch eine Nutzung durch eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte möglich ist.

Das Maß der baulichen Nutzung der Wohngebäude wird nicht verändert. Die

Größe der Baufenster und die Formulierung der textlichen Festsetzungen bleiben identisch. Bei den Grundstücken Nr. 19, 21 und 23 wird zusätzlich ein Baufenster für Garagen festgesetzt.

3.2 Gestaltung der Bebauung:

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine Optimierung der Grundstücknutzungsverhältnisse durch eine Verschiebung bzw. Veränderung der Baufenster innerhalb des einzelnen Baugrundstückes. Durch die Verschiebung des Baufenster erfolgt eine verbesserte Nutzung der Südwestgrundstückflächen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Wohngebäuden. ~~Durch eine Anhebung der Firsthöhen für die Grundstücke Nr. 20, 21, 22 und 23 um 0,50 Meter wird es möglich, gestaltende Eingriffe des Geländes um die Baukörper zu reduzieren. Dabei wurde beachtet, daß die zukünftigen Firsthöhen deutlich unter den Dachfirsten der vorhandenen Gebäude Höhenweg 3 und 5 mit 532,60 bzw. 533,40 liegen.~~

3.3 Landschaftliche Einbindung:

Die geplante landschaftliche Einbindung der Grundstücke Nr. 19 bis 23 wird gegenüber dem ursprünglichen Plan nicht verändert. Das Erhaltungsgebot für den Bereich des Feldgehölzes an der Nordostseite des Baugebietes bleibt bestehen. Auch die grünordnerischen Festsetzungen für den Übergangsbereich der privaten Grünfläche zwischen den Baugrundstücken und der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche auf der Nordseite des Bebauungsplangebietes werden nicht verändert.

4. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Durch die mögliche Aufteilung der Grundstücke zu Doppelhausgrundstücken ist eine geringfügige Korrektur der Wendefläche am Ende der Planstraße D erforderlich. Desweiteren sind zusätzliche Zufahrten zu den neu geplanten Garagen von der Planstraße D und Planstraße A im Bebauungsplan vorgeschlagen. Diese Zufahrten dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht asphaltiert werden, sondern müssen in wasserdurchlässigen Pflasterbelägen zur Ausführung kommen. Die Zufahrt zur Garage zum Grundstück Nr. 22 wurde von der Südwestseite auf die Ostseite des Grundstückes verlegt, um eine insgesamt bessere Nutzung der unbebauten Flächen zu ermöglichen.

Auf den weiteren Inhalt der Begründung zum Bebauungsplan "Wohrenberg II" vom 31. Mai 1990 wird Bezug genommen.

Daisendorf, den 17. Dezember 1991



Helmut Keser
Bürgermeister

Am 16. April 1992 wurde die Streichung des 3. und 4. Satzes der Ziffer 3.2 nach einer Behördenbesprechung mit dem Vertreter des Landratsamtes Bodenseekreis (Amt für Kreisentwicklung) und dem Beauftragten für Natur- und Landschaftsschutz vorgenommen.

Daisendorf, den 16.4.1992



Helmut Keser
Bürgermeister