

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN "EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET BRÜHL" (Gee)

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Daisendorf stellt den Bebauungsplan "Gee-Brühl" auf, um für die Gemeinde Daisendorf

- die Lebensmittel-Grundversorgung zu sichern
- den vorhandenen Fremdenverkehr zu erhalten und qualitativ zu verbessern
- den in Daisendorf bestehenden Gewerbebetrieben eine Erweiterungsmöglichkeit zur Existenzsicherung zu bieten

Bereits im März 1990 hat die Firma Spar ohne jegliche Vorankündigung den einzigen Lebensmittelmarkt der Gemeinde Daisendorf im Gemeindezentrum geschlossen. Dies wurde damit begründet, daß auf der relativ kleinen Verkaufsfläche mit rund 210 qm eine konkurrenzfähige, wirtschaftliche Betriebsform aufgrund der marktspezifischen Gegebenheiten nicht mehr möglich ist. Mit dazu beigetragen hat das bereits mehrere Monate zuvor erfolgte Ausscheiden der Metzgereiabteilung. In den nachfolgenden zwei Jahren nach der Geschäftsaufgabe hat die Gemeinde Daisendorf zusammen mit den Eigentümern der vormaligen Sparmarkt-Fläche intensiv versucht, wieder einen Betreiber für den Lebensmittelmarkt zu finden. Sämtliche in der Region tätigen Lebensmittelfirmen sowie Metzgerei- und Bäckereibetriebe wurden aktiviert, die Marktfläche im Verwaltungsraum und auch überörtlich angeboten und vom Gemeinderat durchaus erhebliche Pachtzuschüsse in Aussicht gestellt. Trotz dieser intensiven Bemühungen haben sämtliche Interessenten von einer Anpachtung Abstand genommen, da auf dieser kleinen Verkaufsfläche bei einem maximalen Gesamtumsatz von ca. 1,2 Millionen pro Jahr (inklusive Metzgereiabteilung) nach Steuern ein vollkommen unzureichender Ertrag zu erwarten war.

Nach dem Scheitern dieser wieder Inbetriebnahme-Versuche der vormaligen Sparfläche ergaben erneute Kontakte mit den Lebensmittelfirmen aus unserer Raumschaft den Vorschlag, an einer zentralen Verkehrsachse eine ausreichend große Grundstücksfläche zum Neubau des Lebensmittel-Kleinverbrauchermarktes. Die Firmen Edeka und co op Ulm haben diesbezüglich ihre Marktuntersuchungen positiv abgeschlossen und dies auch von externen Sachverständigen bestätigt bekommen. Insgesamt wird festgestellt, daß aus dem Bereich Meersburg-Daisendorf als Einzugsgebiet für einen Kleinverbrauchermarkt wesentlich mehr Kaufkraft abfließt als bei der benachbarten Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen. Für die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen wurde im Januar/Februar 1991 in einem GMA-Gutachten für den Nahrungs- und Genußmittelbereich ein Kaufkraftabfluß von etwa 40 % oder ca. 7,6 Millionen DM errechnet, für den Nicht-Lebensmittelbereich von ca. 85 % oder ca. 30,1 Millionen DM. Für beide Einzelhandelssparten wurde die Kaufkraftbindungsquote in Anbetracht der

Größe und Lage der Gemeinde und im Vergleich zu anderen Gemeinden unterdurchschnittlich eingestuft. Dies ist für den Bereich Meersburg-Daisendorf sicherlich noch gravierender, da nicht nur das Nahrungsmittelangebot sehr dürftig, sondern vor allem das Parkplatzangebot vollkommen unzureichend ist. Dementsprechend kann die Stadt Meersburg als Unterzentrum für den Verwaltungsraum Meersburg, Hagnau, Stetten, Daisendorf keine überörtliche Funktion erfüllen.

Aufgrund dieser Sachlage hat der Gemeinderat nach intensiver Prüfung alternativer Standorte am 14. April 1992 beschlossen, eine gewerbliche Baufläche im Bereich "Wohrenbergweiher-Brühl" an der K 7783 in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Neben der Problematik zur Lebensmittelgrundversorgung der Gemeinde Daisendorf wurde dabei berücksichtigt, daß der vor allem im Sommer und Herbst intensive Ferienerholungs-Fremdenverkehr (über 60 Ferienwohnungen, insgesamt rund 400 Betten) ebenfalls dringend Einkaufsmöglichkeiten braucht und außerdem, insbesondere nach der Schließung der Gaststätte "Waldhorn", auch eine Verbesserung des Gastronomieangebotes, z. B. durch ein Cafe (plus Restaurant), dringend notwendig ist.

Ebenfalls in die Entscheidung zur Ausweisung der gewerblichen Fläche im Flächennutzungsplan eingeflossen sind die Bewerbungen von bestehenden Daisendorfer Gewerbebetrieben. Diese wenigen Betriebe brauchen dringend Erweiterungsflächen zur Existenzsicherung. Zusammen mit der Fläche für den Kleinverbrauchermarkt kann durch diese GE-Fläche in beschränktem Rahmen gewährleistet werden, daß es auch in Daisendorf in Zukunft ein paar wenige Arbeits- und Ausbildungsplätze gibt.

Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Träger der öffentlichen Belange zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsverbandes Meersburg sind zur ausgewiesenen Gewerbefläche "Wohrenbergweiher-Brühl" vor allem massive Bedenken und Anregungen vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben eingegangen, die sich im wesentlichen auf die Inanspruchnahme von Teilen der Regionalen Freihaltefläche durch diese gewerbliche Fläche beziehen. Letztendlich wird aber die Notwendigkeit zur Bereitstellung der Lebensmittelgrundversorgung akzeptiert und eine entsprechende Bereitstellung von Bauflächen angrenzend an die vorhandene Bebauung am Oberrieder Weg im Gewann "Brühl" für möglich gehalten. Auch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie Baden-Württemberg hat in einem Antrag der Gemeinde Daisendorf gemäß § 10 Abs. 3 des Landesplanungsgesetzes zur Abweichung von der Festsetzung der Regionalen Freihaltefläche die Aussage des Regionalverbandes bestätigt.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE DAISENDORF

Bereits 1973 hat die Gemeinde Daisendorf als Satzungsbeschluß den Flächennutzungsplan verabschiedet, indem das Gewann "Brühl" als allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu viergeschossigen Bebauung enthalten war. Im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform wurde damals dieser Flächennutzungsplan aber vom Regierungspräsidium Freiburg nicht mehr genehmigt. Die Zuständigkeit ging auf den neugegründeten Verwaltungsverband Meersburg innerhalb des Regierungspräsidiumsbezirkes Tübingen über. In der nachfolgenden Flächennutzungsplanung des Gemeindeverwaltungsverbandes, die 1983 rechtswirksam

wurde, sind weder eine überplante Fläche im Gewann "Brühl" noch die vorhandene Bebauung und Mischnutzung am Oberrieder Weg ausgewiesen. Die Gründe dafür sind nicht nachvollziehbar. In diesem Flächennutzungsplan von 1983 sind keinerlei gewerblich nutzbaren Flächen oder Mischgebietsflächen in ausreichender Größe für eine kombinierte Wohn/Gewerbenutzung enthalten. Aufgrund dieses Versäumnisses ist die Gemeinde Daisendorf nun gezwungen, im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die gewerbliche Fläche "Wohrenbergweiher-Brühl" und die Mischgebietsfläche am Oberrieder Weg (Bestand) aufzunehmen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben auch die Stadt Meersburg und die Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen dieser Veränderung zugestimmt. Der Verwaltungsverband Meersburg hat entsprechend am 08. März 1994 den Entwurf und dessen öffentliche Auslegung sowie die dazu notwendige Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen und bereits durchgeführt.

Aufgrund der zweijährigen intensiven Verhandlungen mit dem Landratsamt Bodenseekreis, dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben und dem Wirtschaftsministerium ist nun die Gemeinde Daisendorf bereit, die gewerbliche Nutzung auf den Bereich "Brühl" zu beschränken. In Form einer Abrundung zwischen der vorhandenen Bebauung Oberrieder Weg und der Bebauung an der Meersburger Straße erfolgt ein Lückenschluß, ohne die eigentliche Talau (Regionale Freihaltefläche) in Anspruch zu nehmen. Die Gemeinde Daisendorf verzichtet somit auf die Fläche "Wohrenbergweiher", obwohl diese Fläche in sich durch die geschützten Grünbestände abgegrenzt ist, über minderwertigere landwirtschaftliche Nutzflächen verfügt, durch die tiefere Lage topographisch sehr günstig für eine landschaftsschonende Bebauung geeignet ist und zudem vom Staatlichen Liegenschaftsamt Ravensburg ein Verkauf an die Gemeinde Daisendorf als durchaus realistisch betrachtet wird.

Insgesamt ist sich dabei der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf durchaus der ökologischen Verantwortung bewußt. Aufgrund der genannten Umstände ist aber der Gemeinderat gezwungen, durch die Ausweisung der gewerblichen Fläche "Brühl" eine konkrete, parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Freihaltefläche durchzuführen. Dabei beachtet der Gemeinderat, daß die kleine Gemeinde Daisendorf lediglich über eine Gemarkungsfläche von 245 Hektar verfügt. Davon sind 92 Hektar (37,6 %) Waldflächen, 64 Hektar (26,1 %) Ackerflächen, 57 Hektar (23,3 %) Dauergrünland und lediglich knapp 1 Hektar (0,4 %) Sonderkulturen. Neben diesen unbelasteten land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen ist besonders zu beachten, daß 55,4 Hektar (22,6 %) der Gemarkungsfläche bereits rechtsverbindlich festgesetztes Landschaftsschutzgebiet (Bodenseeufer) sind und momentan das Verfahren zur Erweiterung dieses Landschaftsschutzgebietes mit weiteren 8 Hektar Fläche vom Landratsamt Bodenseekreis vorbereitet wird. Mit dieser Erweiterungsfläche sind rund 26 % der Gemarkungsfläche unter Landschaftsschutz gestellt. Zusätzlich sind 57,8 Hektar (23,6 %) der Gemarkungsfläche rechtsverbindliche Wasserschutzgebiete (Unterösch und Fehrenberg). Durch diese Schutzflächen ist die weitere Entwicklung der Gemeinde Daisendorf ohnehin schon sehr stark eingeengt. Aus diesen Gründen ist die beabsichtigte Abgrenzung der Regionalen Freihaltefläche unabdingbar. Dabei besteht die Gemeinde Daisendorf auf ihrem Recht zur parzellenscharfen Abgrenzung der Freihaltefläche im Rahmen der Landschafts- und Bauleitplanung. Weiterhin ist festzustellen, daß im Regionalplan entlang der Kreisstraße die Abgrenzung einer gewerblich nutzbaren Fläche in einer Tiefe von ca. 110 m verweigert wird, obwohl unmittelbar westlich davon in einer Tiefe von 1,25 km die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes

Bodenseeufer bis zum unmittelbaren Uferbereich des Bodensees festgesetzt ist. Dieser von der Gemeinde Daisendorf beanspruchte gewerblich nutzbare Streifen entlang der K 7783 steht in absolut untergeordnetem Verhältnis zu dieser immens großen, vorhandenen, durch das Landschaftsschutzgebiet gesicherten Freihaltefläche.

Mit Nachdruck weist die Gemeinde Daisendorf darauf hin, daß die Flurbilanz der Gemeinde Daisendorf bereits jetzt schon im vorgegebenen Rahmen des Umweltprogrammes für den Bodenseeraum liegt. Im Programmbereich Siedlungsentwicklung, Landschaftsverbrauch und Freiraumpotential wird vorgeschlagen, insgesamt 20 % der Flächen mit Vorrangflächen (Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Waldflächen) zu erhalten. Es wird dabei festgestellt, daß im Uferbereich des Bodensees derzeit nur ein Wert von 8 % vorhanden ist. Vergleicht man diese Richtwerte, ist leicht feststellbar, daß die Gemeinde Daisendorf mit ihren geschützten Flächenanteilen bereits weit über diesen Richtwerten liegt. Weiterhin wird auf die Aussage des Umweltprogrammes hingewiesen, daß zwischen den hinreichend mit Schutzbeschreibungen versehenen Flächen und dem Siedlungsflächenbestand die Entwicklungsspielräume vor allem auch für kommende Generationen liegen. Zudem stellt auch das Umweltprogramm Bodenseeraum fest, daß die Flächeninanspruchnahme in den Bauleitplänen der Kommunen entschieden wird.

Im übrigen wird auch auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 20.08.1992 verwiesen, die hinsichtlich der gemeindlichen Mitwirkungsbefugnis bei der Regionalplanung deutlich zum Ausdruck bringt, daß die gemeindlichen Belange im Wege der Abwägung nur dann zurückgestellt werden dürfen, wenn und soweit die der Gemeinde im Vergleich zu anderen Gemeinden auferlegte Sonderbelastung durch überörtliche Interessen von höherem Gewicht gefordert wird und noch substantieller Raum für eine konkretisierte Bauleitplanung verbleibt!

Diese Begründung hat der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf auch mit Beschluß vom 22. März 1994 in die Stellungnahme der Gemeinde Daisendorf zur Fortschreibung des Regionalplanes eingebracht.

Zum Vorentwurf des "GEe-Brühl" hat die Gemeinde Daisendorf vom 25. März bis 02. Mai 1994 bereits die frühzeitige Anhörung der Träger der öffentlichen Belange durchgeführt. In den in dieser Frist vorgelegten Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und des Landratsamtes Bodenseekreis wurde die weitere Reduzierung der gewerblich nutzbaren Fläche durch die Ausklammerung der Grundstücke Flst.Nrn. 193, 194 und 195 verlangt. Begründet wurde diese weitere, sehr einengende Reduzierung durch die nach Ansicht des Regionalverbandes unzumutbare Inanspruchnahme des Randbereiches der Regionalen Freihaltefläche durch diese drei Grundstücke sowie nach Ansicht des Landratsamtes durch die nicht akzeptable Inanspruchnahme der Feuchtsenke im westlichen Teil des Grundstückes Flst.Nr. 193. Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben schlägt zusätzlich vor, die Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe am Nordrand von Daisendorf durchzuführen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf hat in der öffentlichen Sitzung am 17. Mai 1994 nach intensiver Beratung aller eingegangener Anregungen und Bedenken unter massivem Protest der geforderten weiteren Reduzierung der gewerblich nutzbaren Fläche zugestimmt. Mit Empörung wurde festgestellt, daß die eingegangene Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Ober-

schwaben nicht mit den Aussagen des geschäftsführenden Verbandsdirektors in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22. März 1994 übereinstimmt. Er hatte in dieser Sitzung eindeutig festgestellt, daß der regionale Grünzug nicht parzellenscharf abgrenzt und mit der Gemeinde abzustimmen ist. Auf die Frage zur Detailabgrenzung und Flächenfestlegung "GEE-Brühl" stellte er fest, daß es nicht Aufgabe des Regionalverbandes sein kann, konkret in die Bauleitplanung und damit in die Flächenabgrenzung der Gemeinde Daisendorf einzuwirken. Er forderte vielmehr den eigentlichen "Grünzug in der Talaue" nicht anzutasten. Die jetzt wesentlich weitergehende Forderung zur Reduzierung der gewerblich nutzbaren Fläche unter Ausklammerung der Grundstücke Flst.Nrn. 193, 194 und 195 entspricht nun keineswegs der seinerzeitigen Aussage des Verbandsdirektors, da diese Grundstücke die eigentliche Talaue nicht berühren und die Forderung zur Ausklammerung ein ganz detaillierter Eingriff in die Bauleitplanung der Gemeinde Daisendorf darstellt. Zum weiteren Hinweis des Regionalverbandes, daß für dringende Verlagerungsfälle von Handwerksbetrieben noch weitere Flächen in der Gemeinde zur Verfügung stehen (z. B. im Norden der Ortslage), erklärte der Sachbearbeiter des Regionalverbandes auf die diesbezügliche telefonische Rückfrage (der schriftlichen Aufforderung zur Konkretisierung dieses Hinweises ist er nicht nachgekommen), mit diesen nördlichen Flächen sei der Bereich am Ortsausgang von Daisendorf Richtung Baitenhausen gemeint. Er hält diese Fläche zwischen dem Gärtlesberg und dem Neuberg geeignet für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben, obwohl diese Fläche direkt an das Landschaftsschutzgebiet "Bodenseeufer" angrenzt und nimmt dabei auch in Kauf, daß diese Flächen im unmittelbaren angrenzenden Bereich zum Aussiedlerhof liegen und als Vorrangflächen zur Existenzsicherung dieses Aussiedlerhofes unabdingbar sind!

Zur Forderung der Ausklammerung der Grundstücke Flst.Nrn. 193, 194 und 195 durch das Landratsamt Bodenseekreis weist der Gemeinderat mit Nachdruck darauf hin, daß die angesprochene Feuchtsenke im wesentlichen westlich der geplanten Bebauungsplanabgrenzung liegt. Die zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem Grundstück Flst.Nr. 195 verbleibende ca. 25 Meter breite Restfläche kann an für sich betrachtet zur Erhaltung der westlich angrenzenden Talaue nicht maßgeblich sein, da daß Grundstück Flst.Nr. 195 schon vor mehreren Jahren vollständig aufgefüllt wurde und nicht Teil dieser Talaue ist. Das dazwischen liegende schmale Grundstück 194 ist ein im Gemeindeeigentum stehender, aber nicht mehr benutzter Weg.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

3.1 Nutzung

Die Nutzung im Plangebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Die gewerbliche Nutzung muß überwiegen. Durch die Beschränkung von Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal soll eine unerwünschte zusätzliche Wohnbebauung ausgeschlossen werden (was im MI-Gebiet nicht möglich wäre!). Im Bebauungsplan ist ganz konkret die Nutzung der Flächen auf nicht wesentlich störende Betriebe beschränkt. Durch diese detaillierte Konkretisierung wird ein Nutzungskonflikt mit der umgebenden Bebauung weitgehend vermieden und eine über eine MI-Nutzung hinausgehende Nutzung nicht vorgesehen. Im Maß der baulichen Nutzung ist beabsichtigt, diese deutlich unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zu fixieren und dadurch eine Landschafts- und Dorfbild verträgliche Gestaltung zu er-

reichen.

3.2 Gestaltung der Bebauung

Die Gebäude sind so angeordnet, daß eine harmonische Abrundung zwischen der vorhandenen Bebauung am Oberrieder Weg und der Bebauung an der Meersburger Straße möglich ist. Zur vorhandenen Fremdenverkehrsnutzung auf den Grundstücken Flst.Nrn. 191/1 und 191/2 erfolgt eine ausreichend große Pufferzone, die intensiv zu begrünen bzw. der vorhandene Obsthochstamm-Bestand zu ergänzen ist. Vom Niveau der Meersburger Straße ist die Höhenentwicklung des Gebäudes mit einem Vollgeschoß und einem Dachgeschoß mit mittlerer Dachneigung auf dem Grundstück Flst.Nr. 191 sowie einer flachen Dachneigung auf dem in Anspruch genommenen Teil des Flst.Nr. 192/1 vorgesehen. Aufgrund des vorhandenen Geländehöhenunterschiedes entwickelt sich auf dem Grundstück Flst.Nr. 191 ein nutzbares Unter- bzw. Gartengeschoß. Auf dem für die Erstellung des Kleinverbrauchermarktes vorgesehenen Teilstück von Flst.Nr. 192/1 ist der Höhenunterschied bereits im Bereich der Stellplätze durch geeignete bauliche Maßnahmen weitgehend auszugleichen. Auf der Südwestseite des Kleinverbrauchermarktes kann eine verbleibende Höhendifferenz zum Gelände- bzw. Straßenniveau der Erschließungsstraße in Rampenhöhe zur Anlieferung der Waren erfolgen.

Neben der Problematik der Geländehöhengestaltung (Notwendigkeit ebener Stellplatz/Einkaufswagen-Flächen) zwingt auch der bestehende Hauptabwasserkanal zur geplanten Standortfixierung des Baufensters für den Lebensmittelmarkt.

Die Gebäude sind insgesamt in einer dörflich angepaßten Form zu gestalten. Industriemäßige Einfachstbauten sind nicht erwünscht und werden über eine konkrete Abwicklung des Grundstücksverkehrs durch die Gemeinde Daisendorf verhindert. Angestrebt werden Bauformen in sich einfügender Art (Ziegeldächer, Putzfassaden, Holzverschalungen).

3.3 Landschaftliche Einbindung

Wie bereits ausgeführt, ist vorgesehen, die topographischen Gegebenheiten besonders zu berücksichtigen. Die geplante, seeabgewandte Bebauung, einschließlich der Freiflächen und auch das Erschließungssystem respektieren den vorhandenen Geländeverlauf und passen sich den unterschiedlichen Höhen an. Besonderer Wert wird durch konkrete Festsetzungen darauf gelegt, daß die un bebauten Grundstücksflächen, ausgenommen die Zufahrten, als wasser-durchlässige Belagsflächen oder als Grünflächen angelegt werden. Dies soll auch für die Stellplätze bindend sein. Erstmals wird dabei in Daisendorf festgesetzt, die gesamten Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Rasenplatten, Rasengittersteine, sonstige wasserdurchlässige Beläge).

Im integrierten Grünordnungsplan sind konkrete Festsetzungen zur massiven Bepflanzung bzw. zur Erhaltung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes entlang der gesamten Westseite der Bebauungsplanfläche enthalten. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 191 ist vorgesehen, die Obsthochstämme soweit als möglich zu erhalten und zu ergänzen. Entlang der Erschließungsflächen wer-

den die grünordnerischen Maßnahmen (Hochstammpflanzungen, Strauchpflanzungen, Verkehrsgrünflächen) bereits mit der Erschließung durch die Gemeinde Daisendorf ausgeführt. Sämtliche Bepflanzungsgebote und Festsetzungen werden mit dem Natur- und Landschaftsschutzbeauftragten bzw. mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Bodenseekreis abgestimmt.

Durch die genannten grünordnerischen Festsetzungen ist eine landschaftsverträgliche Einbindung der gewerblich nutzbaren Fläche zwischen der Bebauung Oberrieder Weg und der Bebauung an der Meersburger Straße sowie der vorhandenen Bepflanzung auf dem Grundstück Flst.Nr. 195 möglich.

Weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind beabsichtigt. Auch die weitere Intensivierung der Neuanlegung von Streuobstbeständen wird durch die Gemeinde Daisendorf vorbereitet und organisiert. Hierzu wird darauf verwiesen, daß die Gemeinde Daisendorf erst in jüngster Zeit in vorbildlicher Weise oberhalb des Neuweihers eine Neuanlegung einer Streuobstwiese mit 100 Obst-Hochstämmen organisiert und realisiert hat. Die bereits vorhandene Biotopkartierung wurde bei der Detailplanung berücksichtigt.

4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Ordnung der Baugrundstücke und der Erschließungsflächen ist die Durchführung einer Umlegung erforderlich. Zur Durchführung dieser Umlegung ist der Bebauungsplan "GEE-Brühl" notwendig. Aufgrund der geringen Anzahl der beteiligten Grundstückseigentümer wird versucht, eine Einigung in einer freiwilligen Umlegung zu erreichen. Das vorhandene Wohnheim wird nach der baurechtlichen Befristung entfernt.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet wird direkt an die K 7783 (Meersburger Straße) angeschlossen. Zur K 7783 wird derzeit im Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf ein Verkehrsberuhigungskonzept für den Teilbereich der Gemeinde Daisendorf erarbeitet und mit dem Straßenbauamt Überlingen, der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis und der Polizeidirektion Friedrichshafen abgestimmt. Insgesamt wird angestrebt, die Genehmigung einer Ortsdurchfahrt zu erhalten. Die Gemeinde Daisendorf wird dabei auch dem Straßenbaulastträger ein Angebot machen, über die Jahre verteilt, einzelne Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in Eigenfinanzierung der Gemeinde Daisendorf auszuführen, sofern hierzu keine finanziellen Beteiligungen des Bodenseekreises oder des Landes möglich sind.

Nach genehmigter Ortsdurchfahrt sollte das Grundstück Flst.Nr. 191 separat von der Erschließungsstraße an die Meersburger Straße angebunden werden. Dabei ist an den zusätzlichen Bau einer Fußgängerüberquerungshilfe an der Südgrenze des Bebauungsplangebietes vorgesehen, um eine Fuß- und Radwegverbindung auf der Westseite der Meersburger Straße zu erhalten, die durch eine Verkehrsgrün-Gestaltung von der Fahrbahn abgetrennt ist und eine

durchgehende Verbindung zum Lebensmittelmarkt über die vorhandene Fußgängerüberquerungshilfe an der Grünanlage zur St. Martin-Kapelle und zur Ortsstraße sowie zum Ortskern ermöglicht.

Die Erschließungsstraße zur Belieferung des Kleinverbrauchermarktes und der angebundenen Stellplatzflächen wird auf das Mindestmaß beschränkt. Die erforderliche Wendefläche ist eingeplant. Die Anlieferung des Kleinverbrauchermarktes ist auf der Südwestecke des Marktes vorgesehen. Dementsprechend unterbleibt weitgehend eine Lärmbelästigung der Bewohner der vorhandenen, umgebenden Bebauung.

Pro 10 qm Verkaufsfläche des Kleinverbrauchermarktes wird ein Stellplatz ausgewiesen. Wie bereits dargestellt, sind diese Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Gemeinde Daisendorf ist sich durchaus bewußt, daß durch die Ansiedlung des Kleinverbrauchermarktes während der Öffnungszeiten ein verstärkter Kunden-Verkehr zu erwarten ist. Ein gewisser Ausgleich erfolgt aber dadurch, daß durch die Ansiedlung des Kleinverbrauchermarktes an diesem Standort viele bisher notwendigen Einkaufsfahrten nach Uhltingen-Mühlhofen, Salem und Markdorf aus dem Einzugsgebiet Meersburg-Daisendorf vermieden werden können, die bisher schon die K 7783 und die nachfolgenden Straßen belasten. Die Erschließungsplanung wird von der Gemeinde Daisendorf zusammen mit dem Ingenieurbüro Langenbach und dem Straßenbauamt Überlingen abgestimmt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Abwasserkanal im Plangebiet. Dieser Kanal ist durch ein Leitungsrecht gesichert.

Da unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ein Vorfluter vorhanden ist, kann über ein Trennsystem die direkte Ableitung der Dachregentwässer in diesen Vorfluter erfolgen.

Die Detailplanung des Ingenieurbüros Langenbach wird mit dem Wasserwirtschaftsamt Ravensburg und dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß am vorhandenen Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Daisendorf im Bereich der Meersburger Straße. Die Sicherstellung der Wasserversorgung weist die Planung des Ingenieurbüros Langenbach nach.

5.4 Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Badenwerk AG. Die not-

wendigen Fernsprechanchlüsse stellt die Telekom zur Verfügung. Die Erdgasversorgung wird von den Technischen Werken Friedrichshafen geplant und ist kurzfristig ausführbar.

Daten zum Bebauungsplanvorentwurf:

überplante Gesamtfläche	ca. 6.120 qm
überbaubare Fläche	ca. 1.206 qm (19,7 %)
öff. Verkehrs- und Grünflächen	ca. 590 qm (9,64 %)

Daisendorf, den 17. Mai 1994



Helmut Keser
Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Abschrift/Fotokopie mit der vorgelegten und zurückgegebenen Urschrift ~~Bestätigung~~ wird hiernut beglaubigt.

Daisendorf, den

21. 11. 94
Bürgermeister

