

Begründung zum Bebauungsplan „Nassensteeg, 2. Änderung“

1. Erfordernis der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Nassensteeg“ vom 05. Oktober 1993/22. April 1999 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 begrün- ten Parkdecks im Bebauungsplan festgesetzt.

Seit dieser Neubearbeitung des Bebauungsplanes und dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nassensteeg“ vom 05. Oktober 1993 sowie der 1. Änderung von 1998/1999 haben sich die städtebaulichen Voraussetzungen erneut wesentlich verändert. Gegenüber dem gesetzlichen Umlegungsverfahren „Wohrenberg II“ (rechtskräftig seit Juni 1992), in 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 Bau- grundstücke zur Neubebauung zur Verfügung. Des weiteren steht für den Grundstücksei- gentümer des Plangebietes „Nassensteeg“ (Teil Tennisplätze, Flst. Nr. 397) fest, dass die Tennisplätze mit den Parkplätzen nicht mehr zum Parksanatorium gehören und als solche nicht mehr genutzt werden können.

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 Außenbe-

reichsflächen auszudehnen, 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.

Auf dieser Basis des wirksamen Flächennutzungsplans gilt nach Aussage des Landratsamtes Bodenseekreis die Bebauungsplangebietsfläche "Nassensteeg" als ausreichend entwickelt. Die nun geplante Änderung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "für sportliche Zwecke" erfordert deshalb kein zusätzliches Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren.

Da die 2. Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich ist, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

3. Städtebauliche Zielsetzungen

3.1 Nutzung

Die Nutzung als „Reines Wohngebiet“ ermöglicht eine ruhige Wohnnutzung zwischen dem nördlich und westlich angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“ der Bebauungsplä-

ne „Wohrenberg“ der Stadt Meersburg und „Wohrenberg II“ der Gemeinde Daisendorf sowie dem südlich angrenzenden Kurgebiet der Stadt Meersburg.

Auf der Fläche der bisherigen Tennisplätze und Parkplätze wird nun die bisher zulässige bauliche Nutzung durch vier weitere Baufenster für Wohngebäude ergänzt. Pro Baufenster wird die Nutzung, wie bisher, auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Bei den Baugrundstücken Nr. 8 und 10 wird jeweils eine Nutzung als Einzelhaus festgesetzt. Für die Baufenster 9 und 11 ist eine Einzelhausnutzung oder auch alternativ Doppelhausnutzung zulässig.

Insgesamt führt die Änderung der Planung „Nassensteeg“ auf der Basis von § 1/5 BauGB 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 § 21 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. Wichtig ist dabei auch die Festsetzung, dass im Bereich der geplanten privaten Zufahrten, Stellplätze und Hausvorbereiche nur wasserdurchlässige Materialien Verwendung finden dürfen.

Gegenüber den vorgehenden Bebauungsplänen von 1974, 1993 und 1999 wird durch die Planänderung von 2005 eine weitere deutliche Reduzierung der Bodenversiegelung im Plangebiet erreicht.

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

In der Neufassung von 1993 gliederte sich die überbaubare Fläche auf:

- 6 Baufenster	840 m ²
- 6 Garagen	216 m ²
- Parkdeck	<u>775 m²</u>
überbaubare Grundfläche	1.831 m ²

In der 1. Änderung von 1999 wurde eine überbaubare Fläche geplant:

- 8 Baufenster	1.020 m ²
- Garagen und Carports	<u>252 m²</u>
überbaubare Grundfläche	1.272 m ²

In der 2. Änderung im Jahre 2005 ändern sich die Flächen:

- 12 Baufenster	1.636 m ²
- Garagen und Carports	<u>465 m²</u>
überbaubare Grundfläche	2.101 m ²

Durch die 2. Bebauungsplanänderung werden die vorhandenen Tennisplätze und angrenzenden Parkplätze aufgelöst. Diese wurden vor rd. 30 Jahren hergestellt und dabei auf einer Kies-/Asphaltgrundlage aufgebaut. Die drei Tennisplätze haben dabei eine "Porplastikbeschichtung" (Kunststoff + Recyclinggummianteile) erhalten. Vor ca. 20 Jahren wurde auf diesen Kunststoffbelag ein Kunststoffrasen aufgelegt und mit Quarzsand gefüllt. Der Parkstreifen an der Ostseite der Tennisplätze wurde vollständig asphaltiert.

Durch die Aufgabe der Tennisplätze und der Parkplätze können im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung folgende Flächen entsiegelt und die fachgerechte Entsorgung der Tennisplätze inkl. Unterbau und Einfriedigung durchgeführt werden:

- Tennisplätze	2.109 m ²
<u>- Parkplätze</u>	<u>275 m²</u>
Entsiegelungsgesamtfläche	2.384 m ²

Entsprechend § 1 a Abs. 2 BauGB und § 21 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

Das Bebauungsplangebiet "Nassensteeg, 2. Änderung" wird durch die vorhandene Erschließungsanlage "Höhenweg" und eine private Zufahrt zum Baugrundstück Nr. 11 erschlossen. Die Gemeinde Daisendorf erhält durch Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer den Gehweg auf der Nordseite kostenlos zur Verfügung. Ebenso die Verbreiterung des Stichweges Flst. Nr. 398 im Bereich der privaten Zufahrt zum Grundstück Nr. 11.

5. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Hauptsammler der Gemeinde Daisendorf entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die Detailplanung des Ingenieurbüros Langenbach weist eine geordnete Abwasserbeseitigung nach. Diese Planung basiert auf den Richtlinien und Erfordernissen der Gesetzgebung in Abstimmung mit den Fachbehörden. Die Grundstücksnutzer müssen auf der Basis der Detailplanung des Ingenieurbüros Marschall und Klingenstein die Bestimmungen zur modifizierten Regenwasserbewirtschaftung einhalten. Die dazu erforderlichen Leitungsrechte sind auf den Grundstücken Nr. 8 und 11 eingetragen.

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 EnBW. Die notwendigen Fernsprechanlüsse 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.

Daten zum Bebauungsplan:

Bebauungsplanfläche	7.564 qm
durch Wohngebäude nutzbare Fläche	ca. 6.879 qm
Fläche der inneren Erschließung	ca. 685 qm

Daisendorf, den 18. September 1998, 26. Januar 1999, 5. April 2005 und 7. Juni 2005

Helmut Keser
Bürgermeister

