

# 1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

## 1.1 Vorbemerkungen

Der Entwurf des Flächennutzungsplan 2020 sieht für einen Teil des Bebauungsplanes "GEe Brühl" (GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet) die Ausweisung einer geplanten gemischten Baufläche vor. Es handelt sich um die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 191 und 191/4.

Bisher ist für diese Grundstücke im Bebauungsplan "GEe Brühl" die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Wohnnutzung ist dabei nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter möglich.

Die Eigentümer der Flurstücke 191 und 191/4 baten um die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Mischgebietes. Hierdurch soll insbesondere auch die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden ermöglicht werden.

Zur Umsetzung für einen Bebauungsplan wurde am 21.09.2010 vom Gemeinderat Daisendorf ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

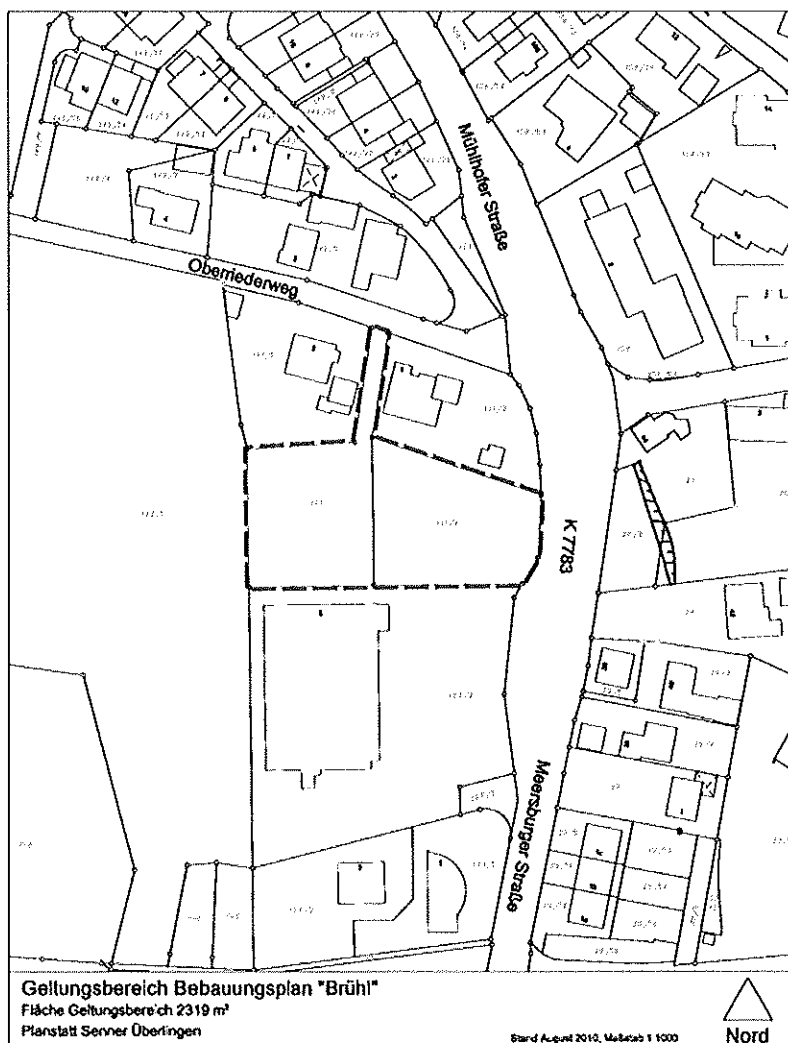


Abb. 1: Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Vereinfachung des beschleunigten Verfahrens liegt darin, dass gemäß (2) folgende herkömmliche Verfahrensschritte wegfallen können:

- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
- frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)

Anstelle dieser Verfahrensschritte tritt eine förmliche Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Die Grundstücke 191 und 191/4 werden mit einem "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13 a BauGB entwickelt.

Nach § 1a (2) Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z (Z= Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB, der §§ 3 (1) Nr. 2 und 4 (1) ROG sowie § 4 (1) und (4) LplG) des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich, geltendes Planungsrecht

Die Gemeinde Daisendorf befindet sich im Bodenseekreis. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 2.320 m<sup>2</sup>. Betroffen sind die Flurstücke 191 und 191/4. Die Fläche wird als intensive Wirtschaftswiese genutzt und ist mit einzelnen Obstbäumen bestockt. Im Norden besitzt das Flurstück 191 eine Zufahrt zum Oberriederweg.

Ein Mischwasserkanal quert die Planfläche von Nordwest nach Südost.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind durch eine Bebauung mit frei stehenden, Satteldach gedeckten Wohngebäuden geprägt. Im Süden schließt das Grundstück des REWE Marktes mit einem Parkplatz an.

Das Landschaftsschutzgebiet bildet die westliche Grenze und die Meersburger Straße (Kreisstraße K 7783) die östliche Abgrenzung.

Der rechtsgültige Bebauungsplan "GEe Brühl", 3. Änderung und Erweiterung von 2001 weist diese Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Die Art der baulichen Nutzung ist als GEe eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die Flurstücke ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, eine Zweigeschossigkeit zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 9,5 m. Weiterhin ist ein Zufahrtsverbot entlang der Meersburger Straße (K 7783) eingetragen. Für das Baufenster auf dem Flurstück 191/4 beträgt die Größe 20 m x 18 m.

**Bebauungsplan "GEe Brühl", 3. Änderung und Erweiterung (2001)**

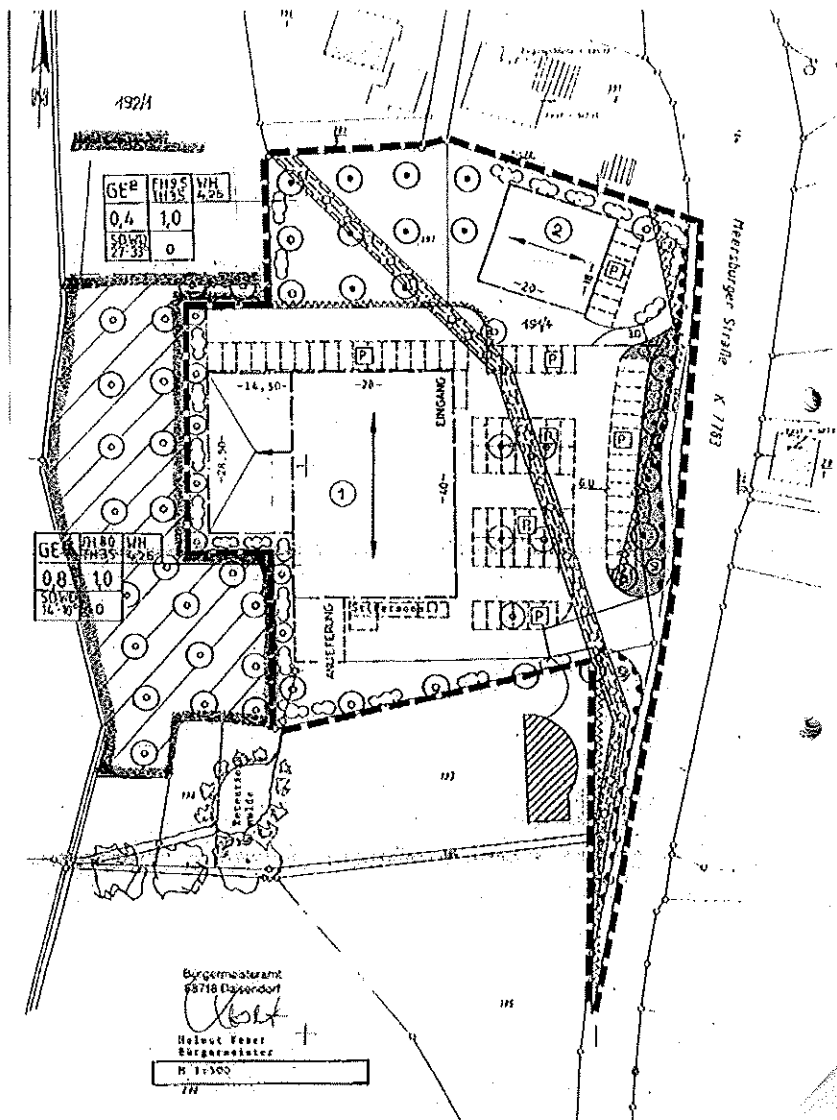


Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan "GEe Brühl", 3. Änderung und Erweiterung, 2001 (unmaßstäblich)

**Flächennutzungsplan GVV Meersburg**

(Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten, Uhdingen-Mühlhofen)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1996 stellt das Plangebiet als geplante eingeschränkte gewerbliche Baufläche dar. Der Entwurf des fortzuschreibenden Flächennutzungsplanes 2020 (Stand 21.07.2010) weist das Plangebiet als geplante gemischte Baufläche aus. Die Flächen nördlich des Plangebietes sind als gemischte Baufläche (Bestand) und südlich als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt. Westlich an die Planfläche grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Bodenseeufer" Teilgebiet 6 + 7 an.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes 2020 ist bereits im Vorfeld an die Planung angepasst worden.

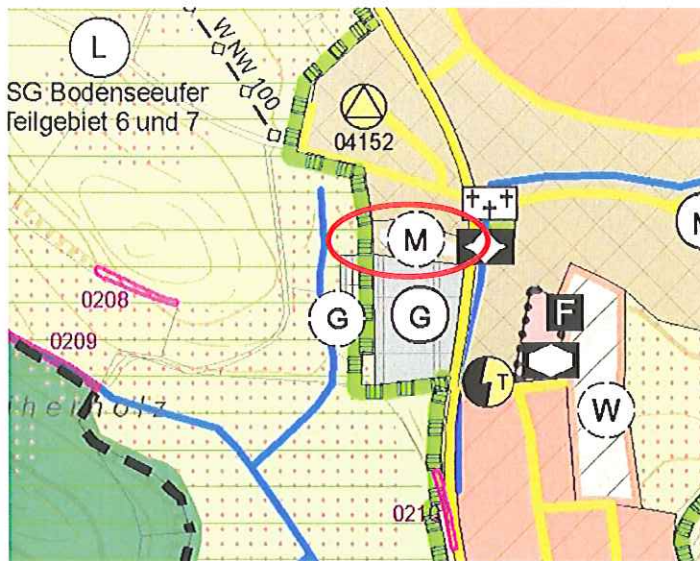


Abb. 3: Entwurf Flächennutzungsplan 2020 (Stand 21.07.2010) (unmaßstäblich)

### 1.3 Erfordernis der Planung und Zielsetzung

Daisendorf wird vom Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Stand 1996) als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgesetzt. Das Vorhaben betrifft die Flurstücke 191 und 191/4 auf Daisendorfer Gemarkung. Da der Eigentümer für sich und seine Schwester Wohnraum schaffen möchte, wird der rechtskräftige Bebauungsplan von 2001 teilweise geändert und geringfügig ergänzt, um die nördliche Zufahrt über den Oberriederweg zu sichern.

Nach § 1a BauGB soll "mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden". Dieser Sparerlass wird mit diesem Bebauungsplan berücksichtigt. Drei Wohnhäuser bzw. die Möglichkeit gewerblicher Nutzung zumindest für das Grundstück Nr. 3 können durch diese vierte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "GEe Brühl" im Zusammenhang bebauter Ortsteile entwickelt werden. Die bisher noch ungenutzte Fläche kann behutsam nachverdichtet werden. Die Verordnung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes wird durch die Bebauung nicht tangiert. Das Landschaftsbild wird durch die Nachverdichtung zudem nicht beeinträchtigt. Die geplanten Gebäude sollen einer der nördlichen Umgebungsbebauung entsprechenden Art und Maß sowie Bauweise entstehen.

### 1.4 Beschreibung der Planung

#### Grundstücksteilung und Stellung der baulichen Anlagen

Aufgeteilt wird die Planfläche (Flurstücke Nr. 191 und 191/4) in drei einzelne Grundstücke. Die Grundstücksgrößen betragen 810 m<sup>2</sup> (Grundstück Nr. 1), 812 m<sup>2</sup> (Grundstück Nr. 2) und 514 m<sup>2</sup> (Grundstück Nr. 3). Die Erschließung der Grundstücke Nr. 1 und 2 erfolgt über einen privat herzustellenden Weg (184 m<sup>2</sup>), der in den Oberriederweg mündet. Diese Erschließungsanlage ist als gemeinsame Zufahrt für die beiden Grundstücke Nr. 1 und 2 angedacht. Die Stellung der geplanten baulichen Anlagen entspricht der Planung der Firma Baupartner Massivbau und bildet optisch eine Einheit mit den bereits bestehenden Gebäuden in der Umgebung. Das Baufenster des Grundstückes Nr. 1 wurde an den vorhandenen Mischwasserkanal angepasst.





Abb. 4: Baugestaltungsplan (Firma Baupartner Massivbau, 2010)

### Erschließung

Die Erschließung für die Grundstücke Nr. 1 und 2 erfolgt über einen privat herzustellenden Weg im Norden, der in den Oberriederweg mündet. Die Erschließung für das Grundstück Nr. 3 erfolgt über eine festgesetzte Ein- und Ausfahrt auf die Meersburger Straße (K 7783). Damit diese Erschließung gefahrlos genutzt werden kann, müssen Sichtdreiecke dauerhaft freigehalten werden.

### Gebäudehöhen und Dachformen

Die Bebauung soll sich der umgebenden Wohnbebauung anpassen. Die geplanten zweigeschossigen Gebäude sind mit Satteldach zu versehen. Die Firsthöhe ist auf maximal 8,50 m begrenzt.

### Ruhender Verkehr

Die Planung sieht vor, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet aufgenommen werden kann. Dafür sind Parkplatz- bzw. Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücksflächen angelegt. Die Stellplatzverpflichtung der Gemeinde Daisendorf vom 01.08.1996 setzt zwei Stellplätze / Wohneinheit fest. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Steinen oder Belägen zu versehen; eine Versiegelung ist unzulässig.

**Eingrünung**

Die Eingrünung des Gebietes mit festgesetzten Pflanzgeboten zum südlich angrenzenden REWE Markt und zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet ist für die Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung.

**Gestaltung der Gebäude**

Die direkte Umgebungsbebauung setzt sich aus ein- und zweistöckigen Gebäuden zusammen, die jeweils ein Satteldach haben.

**Versorgung**

Der durch das Plangebiet verlaufende Mischwasserkanal ist Teil der öffentlichen Ortskanalisation. Die Fragen der rechtlichen Sicherung und der Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind mit der Gemeinde Daisendorf abgestimmt.

Die Abwasserbeseitigung wird in einem Erschließungs- und Entwässerungskonzept mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abgestimmt.

**1.5 Planungsstatistik**

Die geplanten Flächen werden in dieser Übersicht zusammengestellt:

**Flurstück Nr. 191 und 191/4****Geltungsbereich Bebauungsplan 2.320 m<sup>2</sup>**

	Bestand	Planung	Differenz
versiegelte Fläche, Gebäudefläche	--	472 m <sup>2</sup>	472 m <sup>2</sup>
teilversiegelte Fläche (z.B. Zufahrten, Stellplätze)	38 m <sup>2</sup>	548 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>
Intensiv genutzte Grünfläche	2.282 m <sup>2</sup>	--	2.282 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	--	1.300 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>

<b>Grundstücksteilung</b>	<b>2.320 m<sup>2</sup></b>
Grundstück Nr. 1	810 m <sup>2</sup>
Grundstück Nr. 2	812 m <sup>2</sup>
Grundstück Nr. 3	514 m <sup>2</sup>
Gemeinsam genutzter Zufahrtsweg	184 m <sup>2</sup>