

## BEGRÜNDUNG

zum

## BEBAUUNGSPLAN „UNTERÖSCH“

---

**1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG**

Die Gemeinde Daisendorf stellt den Bebauungsplan „Unterösch“ auf, um den Bereich der ehemaligen Markgräflichen Pfahlfabrik und Imprägnieranlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Markgräfliche Verwaltung Salem hat im Frühjahr 1994 auf diesem Areal zwischen der K 7783 (Mühlhofer Straße) und dem Oberrieder Weg aus wirtschaftlichen Gründen den Betrieb der Pfahlfabrikation und Imprägnieranlage eingestellt und parallel dazu diese Grundstücke Flst.Nrn. 149/2, 149/5 und 152 überregional als Baugrundstücke zum Kauf angeboten. Nachdem die Gemeinde Daisendorf davon Kenntnis erhielt, wurde mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis die baurechtliche Situation überprüft und dabei festgestellt, daß eine zukünftige bauliche Nutzung nur durch einen neu aufzustellenden Bebauungsplan möglich wird.

**2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE DAISENDORF**

In dem 1983 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Meersburg war aus nicht nachvollziehbaren Gründen die damals schon längst vorhandene Bebauung und Mischnutzung am Oberrieder Weg nicht definitiv ausgewiesen. In der nun seit 1992 im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Bebauung am Oberrieder Weg als Mischgebietsfläche festgesetzt. Bei den bisher zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Anhörungen der Träger öffentlicher Belange und der zweimaligen öffentlichen Auslegung des Fortschreibungsentwurfes sind zu dieser Festsetzung der Mischgebietsfläche keinerlei Anregungen und Bedenken eingegangen. Der Verwaltungsverband Meersburg hat die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes am 12. Oktober 1995 durch Beschluß der Verbandsversammlung verabschiedet. Die Genehmigungsvorlage erfolgt durch das Planungsbüro Krisch und Partner im Februar 1996.

Das Bebauungsplangebiet „Unterösch“ liegt im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Unterösch“ und ist als Schutzzone III b eingestuft. An der Nordwestseite des Bebauungsplangebietes grenzt die Schutzzone II an. Desweiteren hat der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf am 21. Februar 1995 der Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufer“, ebenfalls direkt an der Nordwestseite des Bebauungsplangebietes angrenzend, zugestimmt. Durch die Bekanntmachung der Rechtsverordnung ist diese Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes seit 10. August 1995 rechtskräftig. Somit befinden sich 42 % der Gemarkungsfläche der Gemeinde Daisendorf im Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“.

### 3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

#### 3.1 Nutzung

Die Nutzung im Plangebiet ist als Mischgebiet vorgesehen. Das Mischgebiet soll sowohl Gebäude zum Wohnen als auch zur Unterbringung von gewerblichen Betrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei ist in jedem Einzelfall durch das Gewerbeaufsichtsamt die Zulässigkeit dieser gewerblichen Betriebe in dieser eingeschränkten Form zu prüfen. Die Nutzung durch Schank- und Speisewirtschaften ist auf das Gebäude Nr. 11 im südöstlichen Bebauungsplanteil beschränkt, um eventuell davon ausgehende Lärmbelastungen für den nordwestlichen Bebauungsplananteil auf ein Minimum zu reduzieren. Durch die genannten Beschränkungen wird auch ein Nutzungskonflikt mit der umgebenden Bebauung weitgehend vermieden, zumal das Plangebiet sich nach Südwesten deutlich neigt und dementsprechend wesentlich tiefer liegt als die Bebauung auf der nordöstlichen Seite der Kreisstraße (Mühlhofer Straße).

Das konkrete Maß der baulichen Nutzung wird exakt durch die Beschränkung der überbaubaren Grundflächen und Geschoßflächen, die teilweise Beschränkung der Wohneinheiten und insbesondere die exakte Festsetzung der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen und Dachfirsthöhen gesteuert. Dadurch wird eine entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes vertretbare verdichtete Bebauung ermöglicht, die aber weit unter bisher vorhandenen Nutzungen, z. B. auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Flst.Nr. 108 (Mühlhofer Straße 2) liegt.

#### 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 Mühlhofer Straße möglich wird. Vom Niveau der Mühlhofer Straße ausgehend ist die Höhenentwicklung der Mehrfamilienhäuser auf zwei Vollgeschosse plus ausbaubares Dach beschränkt, wobei das Erdgeschoß bereits deutlich unter dem Straßenniveau liegt. Die Teile Nr. 11, 6 und 5 der Mehrfamilienhausbebauung sind entsprechend dem abfallenden Gelände stark abgestuft und passen sich somit der Topographie an. Aus den der Bebauungsplanakte beigefügten Geländeschnitten und den eingezeichneten Gebäuden (Bestand und Neubebauung) läßt sich die Höhengestaltung konkret nachvollziehen. Dabei ist detailliert auf die Problematik des im Plangebiet relativ hochstehenden oberflächennahen Schichtwassers Rücksicht genommen. Die Gebäude Nrn. 6 bis 13 und auch das Parkdeck werden ohne Unterkellerung auf die vorhandene Hoffläche aufgebaut und greifen dementsprechend in das Schichtwasser nicht ein. Die Gebäude Nrn. 1 bis 5 sind in der Höhenlage durch die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe so fixiert, daß zwischen einer Unterkellerung und dem ermittelten Schichtwasserpegel eine Deckschicht von 50 bis 100 cm unangetastet verbleibt. Diese Pegellinien sind durch das Gutachterbüro Dr. Jungbauer und Partner seit April 1995 über die fünf installierten Grundwassermeßstellen ermittelt und in die der Bebauungsplanakte beigefügten Schnitte sowie in einer Übersicht eingetragen. Diese Handhabung wurde in einer gemeinsamen Besprechung am 22. November 1995 mit Herrn Dr. Bertleff vom geologischen Landesamt in Freiburg, Herrn Amann vom Landratsamt Bodenseekreis und

Herrn Gleim und Herrn Böhm vom Gutachterbüro Dr. Jungbauer und Partner erörtert. Der Aktenvermerk zu dieser Besprechung ist der Bebauungsplanakte beigelegt. Von seiten Herrn Dr. Bertleff wurde festgestellt, daß die geplante Bebauung im Bereich der ehemaligen Holzimprägnieranlage bei einer möglichen Neuausweisung von Schutzzonen unter Bestandsschutz fällt. Da für das Wasserschutzgebiet „Unterösch“ der Gemeinde Daisendorf nach Auffassung des geologischen Landesamtes keine befriedigenden Erkenntnisse zu den Grundwasserverhältnissen vorliegen, wurde vereinbart, daß unabhängig vom Bebauungsplanverfahren eine Neubearbeitung des Wasserschutzgebietes erfolgen soll. Die Gemeinde Daisendorf hat hierzu bereits beim Landratsamt Bodenseekreis die Aufnahme in das Landesuntersuchungsprogramm beantragt. Sobald die Untersuchungskonzeption unter Benennung der zu erwartenden Kosten vorliegt, wird der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf hierzu einen konkreten Auftrag zu den ergänzenden Untersuchungen durch das Gutachterbüro Dr. Jungbauer und Partner vergeben.

Grundsätzlich ist zur genannten Problematik festzustellen, daß durch die geplante Bebauung Maßnahmen, die wesentlich die Deckschicht und die Grundwasserneubildung vermindern oder das Grundwasser erschließen, nicht erfolgen. Es erfolgt keine wesentliche Verminderung der Deckschicht, die ihre Schutzwirkung und ihre Standsicherheit gefährden würde, vielmehr ist vorgesehen, um die geplanten Gebäude, die Höhe der Deckschicht bis zu 1,0 m zu erweitern. Die Argumentation des Landratsamtes Bodenseekreis: „Das Freilegen des Grundwassers, Gründungen im Grundwasser und das Absenken von Grundwasser stehen dem Schutz des zur Trinkwasser genutzten Grundwasservorkommens entgegen“ ist in dieser nicht differenzierten Form nicht akzeptabel. Schließlich erfolgt im Plangebiet „Unterösch“ bereits seit vielen Jahren (bereits vor der Grundwassernutzung) eine bauliche Nutzung und eine Nutzung forstwirtschaftlicher Art (Imprägnieranlage und Pfahlfabrik). Die dadurch entstandenen Eingriffe waren dem damaligen Wasserwirtschaftsamt Ravensburg im Detail bekannt. Bereits seit mehreren Jahren hatte die Gemeinde Daisendorf zur Problematik der Imprägnieranlage um konkrete Untersuchungen gebeten, die aber nicht erfolgten. Erst durch den Erwerb des Gesamtareals durch die Gemeinde Daisendorf ist aufgrund der vertraglichen Vereinbarung der Gemeinde mit der Markgräflichen Verwaltung die Altlastensanierung in Gang gekommen. Durch diese Sanierung kann das Grundwasser (in gespannter Form in tieferen Lagen) gesichert und auch das oberflächennahe Schichtwasser saniert und für die zukünftige Nutzung erhalten werden. Dadurch erfolgt auf Initiative der Gemeinde Daisendorf eine wesentliche Verbesserung zum Schutz des Grundwassers, nachdem bei der Untersuchung des Schutzgebietes „Unterösch“ seit 1981 der Bereich des jetzt überplanten Baugebietes nicht erfaßt war. Die Gemeinde Daisendorf ist durchaus bereit, das Wasserschutzgebiet „Unterösch“ detaillierter zu untersuchen und hat den entsprechenden Antrag, wie bereits benannt, gestellt. Durch diese zusätzliche Untersuchung des Wasserschutzgebietes und die restliche Abwicklung der Altlastensanierung ist es jedoch nicht gerechtfertigt, die geplante bauliche Nutzung zu verhindern oder zu verzögern. Dies wurde sowohl vom Vertreter des geologischen Landesamtes wie auch vom Gutachterbüro Dr. Jungbauer & Partner mit Nachdruck festgestellt.

Südwestlich der Mehrfamilienhausbebauung ist auf dem vorhandenen Platzniveau eine Gemeinschaftsgarage als Parkdeck eingeplant, die an die vorhandene Böschung anzugliedern

und zu begrünen ist. Die Mehrfamilienhäuser sind in sich stark gegliedert und lassen eine maximale Gebäudelänge von 25 m zu. Diese Gebäudegröße ist in den zurückliegenden fünf Jahren an mehreren vergleichbaren Baustücken in der Gemeinde Daisendorf mit positiver Gestaltung zur Ausführung gekommen und setzt sich gegenüber den in früheren Jahrzehnten größeren Baukörpern wohltuend ab.

Südwestlich der Gemeinschaftsgarage sind fünf Doppelhäuser oder Einzelhäuser möglich. Ebenso wie bei der Mehrfamilienhausbebauung sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen und die Dachfirsthöhen exakt beschränkt, um eine an das Gelände angepasste abgestufte Ortsrandbebauung zu gewährleisten. Innerhalb dieser maximalen Höhen soll jedoch ein Gestaltungsspielraum, insbesondere in der Dachgestaltung, möglich sein, der auch bewußte ökologische Gesichtspunkte in der Bebauung in mehreren Varianten zuläßt, z. B. auch eine Begrünung des Daches. Die Anordnung der Gebäude nimmt auch auf die gegebenen Sonneneinstrahlungswinkel Rücksicht, um die Gewinnung der passiven Solarenergie zu fördern.

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/Gründächer, Putzfassaden, Holzverschalungen).

Das ehemals markgräfliche Forsthaus mit den Nebengebäuden und dem Innenhof sowie dem Garten sind als Bestand im Bebauungsplan eingetragen. Dieses Gesamtensemble hat stark ortsbildprägenden Charakter und soll in der vorhandenen Gestaltung erhalten bleiben.

### 3.3 Landschaftliche Einbindung

Wie bereits ausgeführt, ist vorgesehen, die topographischen Gegebenheiten besonders zu berücksichtigen. Die geplante, Bodensee-abgewandte 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 unbebauten Grundstücksflächen, ausgenommen die Erschließungsstichstraße, als wasserdurchlässige Belagsflächen oder als Grünflächen angelegt werden. Dies ist auch für die Stellplätze und für das Gründach auf der Gemeinschaftsgarage bindend. Gegenüber dem bisherigen Zustand der gesamten asphaltierten Hoffläche der früheren Markgräflichen Imprägnieranlage und Pfahlfabrik erfolgt somit eine Auflösung der bisher insgesamt versiegelten Fläche und Zuführung einer Mischfläche in eine insgesamt landschaftsverträgliche Dorfrandbebauung (siehe nachfolgende Bilanz nach § 8 a BNatSchG).

Im integrierten Grünordnungsplan erfolgen konkrete Festsetzungen zur massiven Bepflanzung bzw. zur Erhaltung des vorhandenen Feldgehölzes entlang der K 7783 und der Hochstämme im Bereich der bestehenden Gebäude. Durch die Pflanzgebote wird eine starke Durchgrünung der Bebauungsplanfläche und Gesamteingrünung des Ortsrandes in westlicher Richtung erreicht. Auf der nördlich angrenzenden Fläche soll der Obst-Hochstamm-

bestand erhalten und ergänzt werden. Mit dem diese Fläche nutzenden Landwirt wird hierzu ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen. Sämtliche Bepflanzungsgebote und Festsetzungen sind mit dem Natur- und Landschaftsschutzbeauftragten bzw. mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Bodenseekreis abgestimmt.

Die auf der nördlich angrenzenden Fläche im Streuobstbereich nachrichtlich ausgewiesene Kinderspielmöglichkeit befindet sich auf dem im Eigentum der Gemeinde Daisendorf verbleibenden Restgrundstück (nach Verkauf der Baugrundstücke). Hier soll lediglich ein Kinder/Eltern-Treffpunkt für dieses Baugebiet als kleine Spielecke mit Sandkasten, Schaukel, Tisch und Bank, ohne befestigte Fläche eingerichtet werden. Ein größerer öffentlicher Spielplatz mit Hochbauten und befestigten Flächen ist nicht geplant und auch nicht erforderlich, da die Gemeinde Daisendorf mit zwei gut eingerichteten Kinderspielflächen und einer vorbildlichen Freizeitanlage am Schützenhaus im Verhältnis zur Gemeindegröße bereits überdurchschnittlich ausgestattet ist. Auch der Fußweg zu diesem Treffpunkt unter den Obstbäumen wird wasserdurchlässig als Kies/Sandweg weder das Landschaftsschutzgebiet noch das Wasserschutzgebiet beeinträchtigen. Entsprechende Befreiungen werden beantragt.

#### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

##### 1. Abbruch der Imprägnieranlage und Pfahlfabrik

- Abbruch und Abfuhr der Druckimprägnierungsanlage, der Werkstatt und Bürogebäudeteile und der Lagehalle sowie
- Entsiegelung der asphaltierten Hofflächen mit einer Gesamtfläche von  
rund 2.500 qm

##### 2. Altlastensanierung

- Detailuntersuchung durch das Gutachter-Ingenieurbüro Dr. Jungbauer & Partner (auf das vorliegende Gutachten wird verwiesen)
- Abbau und Entsorgung der verunreinigten Betonwanne der Druckimprägnierungsanlage sowie der vorgelagerten Abtropfbereiche
- Aushub und Entsorgung des kontaminierten Erdbereiches bis 3,5 m Tiefe und einem Volumen von rund 850 qbm
- Reinigung des verunreinigten oberflächennahen Grundwassers über eine Grundwasserreinigungsanlage (Ionentauscher mit vorgeschaltetem Sandfilter und Säuerungsanlage)

##### 3. Neugestaltung durch die Erschließung des Neubaugebietes

- Neubau der Hauptzufahrt als öffentliche Erschließungsfläche (Asphaltbelag) mit  
rund 350 qm
- Neubau der Privatwege, Hofflächen und der öffentlichen Parkplätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen
- Wärmegrundversorgung ausschließlich durch Erdgas-Brennwerttechnik. Auch der zusätzliche Einsatz von alternativen Versorgungssystemen ist möglich.

4. Neugestaltung durch die Bebauung

- Bereitstellung von überbaubaren Flächen mit rund 1.882 qm
- Erhalt der bestehenden Bebauung (Forsthausareal) mit rund 414 qm

5. Grünordnerische Veränderungen

- Entfernung von zwei bis drei Bäumen
- Neupflanzung und Sicherung durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung von 20 Obsthochstämmen auf den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Neupflanzung von 25 hochstämmigen Bäumen auf den Baugrundstücken und am Rand der öffentlichen Parkplätze
- Erhalt des Feldgehölzes entlang der K 7783
- Neupflanzung von zahlreichen Strauch- und Heckenpflanzen im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen der Baugrundstücke und der öffentlichen Parkplätze

Gesamtbilanz

a) Eingriffe:

- nach 3. versiegelte Flächen 350 qm
- nach 4. überbaubare Flächen 1.882 qm
- versiegelte und überbaubare Fläche, gesamt 2.232 qm
- Entfernung von Bäumen entsprechend 5. 3 Stück

b) Ausgleich:

- Entsiegelung nach 1. 2.500 qm
- Neupflanzung von Bäumen 45 Stück
- Neupflanzung von zahlreichen Sträuchern und Heckenpflanzungen
- Altlastensanierung nach 2.

Differenz zwischen a) und b):

- Überschuß an entsiegelter Fläche 268 qm
- Überschuß an Bäumen 42 Stück
- Überschuß an zahlreichen Sträuchern und Heckenpflanzungen
- positive Entwicklung durch fachgerechte Altlastensanierung

Das Feldgehölz an der K 7783 wird durch den Bestandschutz im Bebauungsplan gesichert. In der im Einvernehmen mit dem Landratsamt Bodenseekreis durchgeführten Biotopkartierung ist dieses Feldgehölz bisher nicht als § 24 a-Biotop erfaßt. Soweit dies vom Landratsamt Bodenseekreis gewünscht wird, ist dies in der Biotopkartierung zu ergänzen.

4. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da mit Ausnahme der Flurstücke Nrn. 149/3, 149/4 und 153 die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Daisendorf stehen.

## 5. ERSCHLIEßUNG

### 5.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch die vorhandene Zufahrt über den Oberrieder Weg an die K 7783 (Mühlhofer Straße/Meersburger Straße) angeschlossen. Zur K 7783 ist bereits seit 1992 ein Verkehrsberuhigungskonzept für diesen Teilbereich der K 7783 mit Beteiligung der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis, dem Straßenbauamt Überlingen und der Polizeidirektion Friedrichshafen im Verfahren. Insgesamt wird mittelfristig die Genehmigung einer Ortsdurchfahrt für diesen Bereich angestrebt. Es sollte dann möglich sein, einzelne Verkehrsberuhigungsmaßnahmen dieses Gesamtkonzeptes zu realisieren. Eine sinnvolle und aufgrund der hohen Fahrgeschwindigkeiten dringend erforderliche Einzelmaßnahme ist eine Fußgängerüberquerungshilfe, wie an der Nordostecke des Baugebietes im Lageplan nachrichtlich dargestellt. Dadurch könnte die derzeit vorhandene 85 %-Geschwindigkeit von über 74 km/h reduziert werden und eine Fußwegverbindung vom neuen Friedhof zum Oberrieder Weg entlang des Baugebietes „Unterösch“ erfolgen.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt vorrangig über die öffentliche Erschließungsstichstraße. Zusätzliche interne private Erschließungen sind im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung über Geh- und Fahrrechte (Privatwege) zu den Gebäuden Nrn. 5 bis 11, zu den Gebäuden 13 und 4 sowie zu den Gebäuden 3 und 4 möglich. Diese Privatwege sind ebenfalls in wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Vom gesamten Plangebiet ist der Verkehr ausschließlich über die Einmündung Oberrieder Weg/Mühlhofer/Meersburger Straße abzuwickeln. Ein entsprechendes Zufahrtsverbot entlang der K 7783 ist festgesetzt. Ebenfalls ist das erforderliche Sichtdreieck an dieser Einmündung im Plan dargestellt. Die öffentlichen Parkplätze liegen weit unter dem Straßenniveau und beeinträchtigen dieses Sichtdreieck nicht. Die öffentlichen Parkplätze werden ebenfalls in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt, wie auch die privaten Stellplätze.

Das im Verfahren geforderte weitere Sichtdreieck an der Einmündung Unterösch/Oberrieder Weg wurde in die Planung übernommen. Die ebenfalls geforderte Vorfahrtsregelung für den Oberrieder Weg wird nach Anordnung durch die Verkehrsbehörde ausgeführt.

### 5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen neu zu verlegenden Abwasserkanal zum Anschlußschacht am Oberrieder Weg. Das Ingenieurbüro Langenbach reicht hierzu ein Wasserrechtsgesuch und auch die überarbeitete Gesamtkanalplanung ein, durch die die schadlose Ableitung des Schmutzwassers und auch des Regen- und Oberflächenwassers nachgewiesen werden. Wie sich schon aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach § 8 a BNatSchG ersichtlich ist, war das Plangebiet als Imprägnieranlage und Pfahlfabrik bereits seit 1983 weitgehend durch Gebäude und Asphalthofflächen versiegelt. Diese Flächen wurden schon bisher im Mischsystem dem Abwasserkanal der Gemeinde zugeleitet. Die Detailuntersuchung hat nun ergeben, daß eine separate Oberflächenversickerung oder

eine separate Ableitung des Oberflächenwassers über eine Retentionsfläche nicht möglich sind. Das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis bittet darum, von Einzelversickerungen im Hinblick auf die Wasserschutzzone III b zu verzichten, zumal keinerlei Verbindung zu den Schichtwasserbereichen erfolgen darf. Die Absicht, das Oberflächenwasser über ein neu zu schaffendes Retentionsbecken dem Vorfluter zuzuleiten, scheidet an der Problematik der Topographie der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Durch das stark geneigte Gelände zum Vorfluter läßt sich die Retentionsfläche mit zwangsläufig sehr großen Böschungen nicht realisieren, da dadurch die Nutzung der landwirtschaftlichen Vorrangfläche (Acker) unzumutbar beeinträchtigt würde.

Aufgrund dieser Gegebenheiten muß die Ableitung des Schmutz- und des Oberflächenwassers wie bisher über das vorhandene Mischsystem erfolgen. Die neu zu verlegenden Abwasserkanalteilstücke werden dabei als dauerhaft dichte Leitungen ausgeführt und soweit erforderlich zur Verhinderung unerwünschter Drainageeffekte Lehmriegel in die Verlegegräben eingebaut.

### 5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß am vorhandenen Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Daisendorf im Bereich des Oberrieder Weges. Die Sicherstellung der Wasserversorgung ist durch einen Betreuungsvertrag mit den Technischen Werken Friedrichshafen und durch die Zusage der Stadt Meersburg zur zusätzlichen Lieferung von Bodenseewasser gewährleistet.

### 5.4 Strom-, Gas-, Wärme- und Telefonversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Badenwerk AG. Die notwendigen Fernsprechanschlüsse stellt die Telekom zur Verfügung. Die Erdgasversorgung wird von den Technischen Werken Friedrichshafen geplant und ist kurzfristig ausführbar, da das Erdgasversorgungsnetz bereits direkt an das Plangebiet angrenzt. Alternative Energienutzungen (Holz, Solarenergie) sind möglich (aber keine Grundwasserwärmepumpen!).

### 6. Altlastenbeseitigung

Im Rahmen des Abbruchartrages der Markgräflichen Forstverwaltung Salem zur Beseitigung der Werkstattgebäude und der Druckimprägnierungsanlage sowie der Lagerhalle wurden Belastungen des Bodens und des Schichtwassers mit Altlasten offensichtlich. Die Detailuntersuchungen haben hierzu im Einvernehmen mit der Markgräflichen Verwaltung, dem Landratsamt Bodenseekreis und dem Wasserwirtschaftsamt Ravensburg das Ingenieurbüro Dr. Jungbauer & Partner übernommen. Die Altlastensanierung ist seit Januar 1995 bereits im Gange und wird derzeit weitergeführt. Durch die Sanierungsmaßnahmen ist die Bebauung der Planfläche nicht behindert. Belastete Erdmaterialien wurden



bereits ausgetauscht und vollständig entsorgt. Die Schichtwassersanierung erfolgt bereits über eine Ionisierungsanlage. Das Sanierungskonzept wird ständig vom Gutachterbüro Dr. Jungbauer & Partner überwacht und laufend mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Die bereits ausgeführten Bohrpegel lassen auch eine weitere Überwachung in den zukünftigen Jahren zu, da diese außerhalb der bebaubaren Flächen liegen.

Soweit im Hauptschadensbereich neue Abwasser- und Wasserleitungen verlegt werden, ist das Aushubmaterial durch das Gutachterbüro auf eventuelle Schadstoffbelastungen zu untersuchen und ggf. die sachgerechte Entsorgung und ein Bodenaustausch im Einvernehmen mit dem Umweltschutzamt zu veranlassen.

Bei Benutzung des Baugebietes werden grundsätzlich die Belange des Abfallrechts zusätzlich zur Altlastensanierung beachtet. Der anfallende Erdaushub wird, soweit möglich, im Baugebiet bei den notwendigen Anfüllungen wieder verwendet. Sofern die Wiederverwendung vor Ort teilweise nicht möglich ist, werden die Materialien den Erdaushubdeponien des Landkreises zugeführt.

Daten zum Bebauungsplan:

Fläche des Geltungsbereiches	rd. 8.180 qm
Fläche der bestehenden Bebauung	rd. 414 qm
überbaubare Fläche	rd. 1.882 qm (23,0 %)
private Grün- und Hofflächen	rd. 5.229 qm (63,9 %)
öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	rd. 655 qm ( 8,0 %)

Daisendorf, den 04. Juli 1995 und ergänzt am 08. Januar 1996

Helmut Keser  
Bürgermeister

