

## BEGRÜNDUNG

zum

## BEBAUUNGSPLAN „UNTERÖSCH“, 1. ÄNDERUNG

---

## 1. ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Daisendorf hat im amtlichen Bekanntmachungsorgan, dem Gemeindemitteilungsblatt des Verwaltungsverbandes Meersburg, am 07. März 1996 den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan „Unterösch“ bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Parallel zum Anzeigeverfahren hat die Gemeinde Daisendorf für den Teilbereich entlang der K 7783 eine eventuelle Nutzung durch „Betreutes Seniorenwohnen“ untersucht. Nach der Durchführung einer Bürgerversammlung unter Mitwirkung von Vertretern der Stiftung Liebenau und des Landratsamtes Bodenseekreis (Sozialdezernent) hat sich der Gemeinderat entschieden, an diesem Standort eine derartige Nutzung nicht zu realisieren.

Bei der Ausschreibung der Baugrundstücke für die Doppelhausgrundstücke im Plangebiet zeigte sich dann, daß eine sehr rege Nachfrage nach kleingeschnittenen Baugrundstücken zur Realisierung eines Einfamilienhauses für junge Familien vorhanden ist. Aufgrund dieser Erkenntnis beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung, auch für den Teilbereich an der K 7783 eine vergleichbare Nutzung zu untersuchen. Bei der Überplanung war erkennbar, daß im Rahmen der bisher genehmigten baulichen Nutzung durchaus auch die Realisierung von Reihenhäusern in diesem Teilgebiet möglich ist. Bei der nachfolgenden öffentlichen Ausschreibung gingen auch entsprechende Angebote von Bauträgern bei der Gemeinde Daisendorf ein.

Aufgrund des genannten Sachverhaltes und des Umstandes, daß derzeit am Wohnungsmarkt offensichtlich kein Interesse zum Erwerb von Neubauwohnungen vorhanden ist, hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 07. Mai 1996 die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschlossen.

## 2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE DAISENDORF

Die Gemeinde Daisendorf hat im Rahmen des Verwaltungsverbandes Meersburg eine erneute Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und dabei die Fläche „Unterösch“ als MI-Mischgebiet aufgenommen. Nach zwei öffentlichen Auslegungen hat der Verwaltungsverband am 12. Oktober 1995 diese Fortschreibung des Flächennutzungsplanes verabschiedet. Die Fortschreibung befindet sich derzeit in der Genehmigungsvorlage.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Unterösch“ fügt sich, wie auch der ursprüngliche Plan, vollständig in die ausgewiesene MI-Fläche des Flächennutzungsplanes ein. Abweichungen oder Überschreitungen sind nicht vorgesehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, daß auf Anregung der Gemeinde Daisendorf die jeweils bis zu den Gemarkungsgrenzen der Stadt Meersburg und der Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen seit 10. August 1995 rechtskräftig in das Landschaftsschutzgebiet Bodenseeufer integriert sind. Somit sind 42 % der Gemarkungsfläche der Gemeinde Daisendorf durch Landschaftsschutzgebiet belegt. Insgesamt liegt die Gemeinde Daisendorf weit über den Richtwerten des Umweltprogrammes für den Bodenseeraum des Landes Baden-Württemberg.

### 3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

#### 3.1 Nutzung

Die Nutzung ist im Plangebiet, wie schon im ursprünglichen Plan, als Mischgebiet vorgesehen. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Umfang der baulichen Nutzung nicht vergrößert. Anstatt der bisher möglichen Wohnanlage mit Tiefgarage bzw. Parkdeck ist jedoch die Realteilung des Grundstückes und Realisierung von acht Reihenhäusern ohne Tiefgarage bzw. Parkdeck möglich. Die Zahl der Wohneinheiten wird durch die Bebauungsplanänderung um ca. acht Einheiten reduziert.

#### 3.2 Gestaltung der Bebauung

Auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird verwiesen. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine geringfügige Verschiebung der Baufenster im nordwestlichen Bereich zur Optimierung der Besonnung und Belichtung sowie zur Einhaltung der Abstandsfläche nach der Landesbauordnung. Die Höhenlage der Gebäude wird ebenfalls geringfügig verändert und durch den Wegfall der bisher zulässigen Tiefgarage/Parkdeck dem vorhandenen Gelände angepaßt. Für die Gebäude Nrn. 6, 7 und 9 erfolgt eine Reduzierung der maximalen Firsthöhe.

#### 3.3 Landschaftliche Einbindung

Auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird verwiesen. Die Erhaltungs- und Bepflanzungsgebote werden auch in der Bebauungsplanänderung beibehalten.

### 4. ERSCHLIEßUNG

#### 4.1 Verkehrserschließung

Durch die Änderung der Bebauung entlang der K 7783 wird zur Erschließung der zukünftigen Reihenhäuser die Erschließungsstraße „Unterösch“ verlängert und mit einem

Wendehammer ausgestattet. Von dieser Verlängerung dieser Erschließungsstraße kann auf gleichem Niveau in die Garagen der Reihenhäuser im Gartengeschoß eingefahren werden.

#### 4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Der vorgelegte Wasserrechtsantrag ist genehmigt.

#### 4.3 Wasserversorgung

#### 4.4 Strom-, Gas- und Telefonversorgung

Auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird verwiesen.

Daisendorf, den 07. Mai 1996



Helmut Keser  
Bürgermeister