

Gemeinde Daisendorf

BEGRÜNDUNG (Entwurf)

zum Bebauungsplan Nr. 101/B „Wohrenberg 2018“

22.09.2020

DIPL.-ING. THOMAS HIRTHE  
SCHIENERBERGWEG 27  
88048 FRIEDRICHSHAFEN  
FON 0 75 41 / 950 167 - 10  
FAX 0 75 41 / 950 167 - 20  
info@hirthe-architekten.de  
www.hirthe-architekten.de

## INHALTSVERZEICHNIS

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

### **2. Rechtsgrundlagen**

### **3. Planungsrecht**

- 3.1 Früherer Rechtsstand
- 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 3.3 Verfahren
- 3.4 Belange der Raumordnung
- 3.5 Denkmalschutz

### **4. Bestandsaufnahme**

- 4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes
- 4.2 Topographie

### **5. Planinhalt**

- 5.1 Anlass und Ziel der Planung
- 5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften
- 5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches
- 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.4.2 Flächen für den Gemeinbedarf
  - 5.4.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.5 Bauweise
- 5.6 Erschließung
  - 5.6.1 Äußere verkehrliche Erschließung
  - 5.6.2 Innere verkehrliche Erschließung
  - 5.6.3 ÖV-Anbindung
  - 5.6.4 Infrastruktur
  - 5.6.5 Technische Erschließung
  - 5.6.6 Versorgung (Strom/Wasser/Gas)

### **6. Bodenordnung**

### **7. Kosten**

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das 6,15 ha Plangebiet liegt im Südwesten von Daisendorf und erstreckt sich entlang der Daisendorfer- und Meersburger Strasse in nord- südlicher Richtung.

Im Westen geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Im Osten schließt das Plangebiet ca. 0.4 ha des Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufer (19 Teilgebiete)“ ein.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Entwurf) vom 11.09.2020 festgelegt.

## 2. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 ( BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 ( BGBl I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBI. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBI. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBI. S. 403)

## 3. Planungsrecht

### 3.1 Früherer Rechtsstand

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Wohrenberg“, rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 18.10.1965 bis 15.12.1965, festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 101/B „Wohrenberg 2018“ werden innerhalb des Geltungsbereiches die bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans aufgehoben.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg vom 04.05.2011 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Fläche ist umgeben von weiteren Misch- und Wohnbauflächen. Nordwestlich befindet sich ein kleines Gewerbegebiet mit einem Supermarkt. Westlich sind landwirtschaftliche Flächen sowie eine Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt.

Der Inhalt des neu zu formulierenden Bebauungsplans Nr. 101/B „Wohrenberg 2018“ kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Teilen des als Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Bereichen aus diesen Planungsvorgaben entwickelt werden. Der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Bereich wird in der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020

berücksichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

### **3.3. Verfahren**

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Gebiet ist bereits erschlossen und weitgehend bebaut.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder
- 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl und Baufenster ergibt sich die Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ergab keine Einwände.

Eine durchgeführte Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Zusammenfassung:

Durch die Ersetzung des Bebauungsplans Wohrenberg aus dem Jahr 1965 durch den Bebauungsplan „Wohrenberg 2018“ entstehen einige zusätzliche Bauplätze im Plangebiet. Die Fläche ist überwiegend bereits bebaut, frei bleibt auch weiterhin eine Fläche, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufener (19 Teilgebiete)“ liegt. Es entstehen keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt durch die moderate zusätzliche Ausweisung von Baufenstern.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Tieren durch das geplante Vorhaben kann nach der Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Verbotstatsbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie werden bei Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten nicht erwartet.

Die Zulässigkeit einer Durchführung des Verfahrens gem. § 13a BauGB ist damit gegeben. Die Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 101/B „Wohrenberg 2018“ ist Bestandteil dieser Begründung.

### **3.4 Belange der Raumordnung**

Raumordnerische Belange sind nicht betroffen.

### **3.5 Denkmalschutz**

Denkmalrechtliche Belange sind nicht betroffen.

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Kinderhaus im nördlichen Teil des Plangebietes ist Bestand. Ansonsten befinden sich im Gebiet in erster Linie freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie eine prägende Hofstelle (Gebäude Daisendorfer Strasse 12). Im Osten schließt das Plangebiet ca. 0.4 ha des Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufer (19 Teilgebiete)“ ein. Das Teilgebiet war bereits im Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Wohrenberg“ von 1965 enthalten.

### 4.2 Topographie

Das Plangebiet weist ein deutliches, relativ gleichmäßiges Gefälle von Nordwesten nach Süd-Südosten auf.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um mit planungsrechtlichen Vorgaben die baulichen Entwicklungen gebiets- und umfeldverträglich zu steuern. Dabei geht es in erster Linie darum, den Grundstückseigentümern das Angebot einer bestandsorientierten Erweiterung einzuräumen sowie Baulücken strukturell verträglich zu schließen.

In den vergangenen Jahrzehnten fehlte ein planerisches Gesamtkonzept, das Verdichtungsmaßnahmen im Gebietsbestand ganzheitlich betrachtete. Die Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben wird bis heute nach den Festsetzungen des unter Punkt 3.1 aufgeführten Bebauungsplans beurteilt. Um diesen sensiblen Bereich städtebaulich und stadtentwicklungsplanerisch zu steuern und Fehlentwicklungen wirksam zu verhindern, soll der Bebauungsplan nun durch den aktuellen Gegebenheiten angepasste Festsetzungen ersetzt werden.

Die Gemeinde Daisendorf sieht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals unter Berücksichtigung des Bestandes zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 101/B „Wohrenberg 2018“ werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Die bauliche Entwicklung zu steuern
- Eine gebietsverträgliche Nachverdichtung mit Besinnung auf den gewachsenen Ort und die charakteristischen Strukturen zu ermöglichen
- Eine verträgliche Gebietsstruktur beizubehalten

Jegliche Bebauung im Bereich des Landschaftsschutzgebietes bleibt unzulässig.

## **5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften**

Charakteristisch für das Gebiet ist eine lockere Bebauungsstruktur, deren Baukörper durch die jeweilige Entstehungszeit geprägt sind. Entlang der Schulstraße und Am Wohrenberg sind die Bestandsgebäude in heterogener Folge entlang der Straßen gebaut, die Freiflächen sind im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet. Teilweise überwiegen jedoch v.a. zwischen Meersburger- und Schulstraße heterogene Strukturen mit Baulücken.

Die vorhandene Bebauungsstruktur soll aufgenommen und fortgeführt werden. Das bedeutet, dass die stadträumliche Struktur in einer städtebaulich verträglichen Maßstäblichkeit erhalten bleiben soll. Eine zu starke Verdichtung der Bebauung, die eine Veränderung der Gebietsstruktur zur Folge hätte, soll vermieden werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Qualität abzusichern.

Das städtebauliche und architektonische Konzept des Bebauungsplans konzentriert sich auf Um-/ An- und Neubauten im Bestand. Es wurde eine detaillierte Bestandsanalyse im Gebiet durchgeführt, um Aussagen hinsichtlich einer gebietsverträglichen Entwicklung mit Besinnung auf den historisch gewachsenen Ort treffen zu können.

### **Baugrenzen**

Das Planungskonzept sieht eine moderate Nachverdichtung vor. Die Baufenster sind straßen- und hangbegleitend angeordnet und berücksichtigen bestehende Grundstücksverhältnisse und Nutzungen. Bestehende Baulücken sollen geschlossen werden. Gebäude, die im Bestand außerhalb der geplanten Baufenster liegen, genießen Bestandschutz, sollen jedoch bei Abriss und Neubau in die geplante städtebauliche Ordnung eingefügt werden. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entstehen ggfs. Einschränkungen der bestehenden überbauten Flächen. Dies ist städtebauliches Ziel und erforderlich, um einer unregelmäßigen und maßlosen Nachverdichtung auf bisher noch vorhandenen Freiflächen entgegenzusteuern.

Auf nicht überbaubaren Flächen soll der Bau von Garagen/Carports, Nebenanlagen und Stellplätzen bis zu einem festgelegten Grundstücksanteil möglich sein, ansonsten sind die Freiflächen gartengestalterisch anzulegen, um den Charakter des Gebietes zu erhalten und zu stärken. Unterirdische überdeckte Garagengeschosse sind über die Baugrenzen hinaus möglich, um dem Parkdruck im Plangebiet entgegen zu wirken.

### **Firstrichtung**

Die vorgegebenen Firstrichtungen entsprechen weitgehend dem Bestand und formulieren die städtebaulich erwünschte Entwicklung einer straßen- und hangbegleitenden Bebauung im Gebiet.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Durch die in den örtlichen Bauvorschriften aufgeführten gestalterischen Festsetzungen soll ergänzend zum Maß der baulichen Nutzung ein einheitliches und umfeldverträgliches äußeres Erscheinungsbild für die baulichen Anlagen erreicht werden. Die Vorgaben zur Dachgestaltung nehmen vorhandene Strukturen auf und sollen das bestehende bauliche

Erscheinungsbild im Plangebiet erhalten. Begrünte Dachflächen leisten dabei einen ökologischen Beitrag. Solar- oder sonstige technische Anlagen sind möglichst unauffällig in bauliche Anlagen zu integrieren, um eine gestalterische Beeinträchtigung zu vermeiden. Die Höhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen wird auf ein eingeschossiges Maß festgesetzt, damit sie v.a. in den rückwärtigen Freiflächen nur untergeordnet in Erscheinung treten. Mit dem geforderten Stellplatzschlüssel soll dem hohen Parkierungsdruck im Plangebiet Rechnung getragen und vermieden werden, dass bei Neubebauungen keine zusätzliche Belastung für den öffentlichen Straßenraum im Quartier entsteht. Zudem soll mit der Regelung von Werbeanlagen eine Überformung durch Werbung ausgeschlossen und ein auf die Architektur abgestimmtes Werbekonzept herbeigeführt werden.

### 5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der Planinhalt umfasst	ca.	50.484,30	m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche
	ca.	1.284,80	m <sup>2</sup>	Gemeinbedarfsfläche
	ca.	5.627,20	m <sup>2</sup>	öffentliche Verkehrsfläche
	ca.	116,40	m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	ca.	3.946,20	m <sup>2</sup>	Landschaftsschutzgebiet
		-----		
	ca.	61.458,90	m <sup>2</sup>	Gesamtfläche

### 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung wird entsprechend der vorhandenen Struktur als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Störung der angrenzenden Wohnnutzung auch nicht ausnahmsweise zulässig. Insbesondere die durch Tankstellen hervorgerufene zusätzliche verkehrliche Belastung, auch in den Abend- und Nachtstunden, soll verhindert werden. E- Tankstellen als dezentrale Einrichtungen stellen aufgrund ihrer allgemein verträglichen Betriebsbedingungen keine Störquelle dar und können als Ausnahme im Planungsgebiet ermöglicht werden.

#### 5.4.2 Flächen für Gemeinbedarf

Für das bestehende Kinderhaus im nördlichen Plangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche Kindergarten festgelegt, um den Bestand zu sichern.

#### 5.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen wird einem allgemeinen Wohngebiet entsprechend zusätzlich über die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0.4 definiert. Die Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 mit unterirdischen Garagengeschossen überschritten werden, um dem Parkdruck im Gebiet gerecht zu werden. Zudem darf die Grundflächenzahl oberirdisch bis zu einem Wert von 0.6 mit Garagen-/Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen, jedoch bis

maximal 25% der Gartenflächen überschritten werden, damit eine realistische Möglichkeit zum Anlegen entsprechender Anlagen besteht. Der Wert von 0,6 kann u.U. nicht erreicht werden, sofern mehr als 25 % der Gartenanteile überbaut würden. Die gilt dem Schutz der vorhandenen charakteristischen Grünstrukturen im Gebiet. Als weiteres Maß wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, die sich am Bestand orientieren und aus dem bestehenden Geländeverlauf entwickelt sind. Dabei sollen moderate Erhöhungen der Gebäude möglich sein, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

## **5.5 Bauweise**

Dem Charakter des Gebietes entsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## **5.6 Erschließung**

### **5.6.1 Äußere verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die als Kreisstraße klassifizierte K 7783.

Da es sich um eine Planung im Bestand mit geringem Bevölkerungszuwachs handelt, wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen die leistungsfähige Abwicklung an den Einmündungen kaum mehr belasten.

### **5.6.2 Innere verkehrliche Erschließung**

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Schulstraße und Am Wohrenberg.

### **5.6.3 ÖV-Anbindung**

Die direkte ÖV-Anbindung erfolgt über die Buslinie 7382 Meersburg-Markdorf. Zudem stehen als Anbindung nach Meersburg ein Erlebnisbus (Ostern bis September) und ein Sammeltaxiservice zur Verfügung. Ab Meersburg verkehren diverse Linien nach Friedrichshafen, Konstanz, Markdorf und Ravensburg.

### **5.6.4 Infrastruktur**

Die Errichtung zusätzlicher infrastruktureller Einrichtungen ist nicht erforderlich.

### **5.6.5 Technische Erschließung**

Derzeit besteht eine leistungsfähige Mischentwässerung mit Anschluss an das vorhandene Kanalsystem. Zur Entlastung der bestehenden Kanalisation im Niederschlagsfall tragen Festsetzungen wie die Begrünung von Flachdächern und unterirdischen Tiefgaragen und die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen etc. mit wasserdurchlässigen Belägen bei.

### **5.6.6 Versorgung (Strom / Gas / Wasser)**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist über die bestehenden Kapazitäten möglich. Zusätzliche Ausbauten des Versorgungssystems sind nicht erforderlich.

## **6. Bodenordnung**

Verfahren zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## **7. Kosten**

Es entstehen keine Kosten.