

Gemeinde Daisendorf

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 101/B „Wohrenberg 2018“

04.02.2021

DIPL.-ING. THOMAS HIRTHE
SCHIENERBERGWEG 27
88048 FRIEDRICHSHAFEN
FON 075 41 / 950 167-10
FAX 075 41 / 950 167-20
info@hirthe-architekten.de
www.hirthe-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A Begründung

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

Teil B Zusammenfassende Erklärung

Teil A Begründung

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 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- 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 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020 Stand 01.01.2020 aufgrund des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910)

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 m² oder
- 20.000 bis weniger als 70.000 m² (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 „Bodenseeufer (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 ²	Wohnbaufläche
	ca.	1.284,80	m ²	Gemeinbedarfsfläche
	ca.	5.627,20	m ²	öffentliche Verkehrsfläche
	ca.	116,40	m ²	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	ca.	3.946,20	m ²	Landschaftsschutzgebiet

	ca.	61.458,90	m ²	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 max. GRZ kann über die Definition der Baugrenzen teilweise nicht erreicht werden, dient aber als Basis für die Ermittlung der möglichen Überschreitung z.B. von unterirdischen Garagengeschossen. 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. Dies 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.

Teil B Zusammenfassende Erklärung

Die Gemeinde Daisendorf stellt als Verfahrensträgerin den Bebauungsplan „Nr. 101/B „Wohrenberg 2018“ auf, um den Bebauungsplan „Wohrenberg“ aus dem Jahr 1965 zu ersetzen. Dadurch soll auch die Rechtsgrundlage für die Weiterentwicklung des Bestandes bzw. für die Entwicklung weiterer Wohnflächen in der Gemeinde Daisendorf zu schaffen.

Die Fläche ist überwiegend bebaut, der Geltungsbereich umfasst insgesamt 61.458,90 m² und befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde, angrenzend an die Gemarkung Meersburg. Die Fläche ist umgeben von weiteren Misch- und Wohnbauflächen. Nordwestlich befindet sich ein kleines Gewerbegebiet mit einem Supermarkt, nordöstlich berührt das Verfahrensgebiet ein Landschaftsschutzgebiet.

Festsetzung im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird der überwiegende Flächenanteil als allgemeines Wohngebiet, ein bedeutend kleinerer Teil eines bestehenden Kindergartens im nördlichen Teil des Verfahrensgebietes als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet sind in offener Bauweise überwiegend Gebäude mit max. drei Wohneinheiten in einem definierten Baufenster von in der Regel 16,00 m x 12,50 m möglich. Entsprechend der vorgefundenen Dichte und Struktur wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, d.h. 40 % der Grundstücksflächen können durch das Hauptgebäude überbaut werden. Zur Definition der überbaubaren Flächen, insbes. auch zur Eingrenzung der Lage der Gebäude auf dem Grundstück, werden ausserdem Baugrenzen herangezogen. können oberirdisch durch untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Parkieranlagen und unterirdisch von Tiefgaragen bis zu einer GRZ, also 60 % der Grundstücksfläche, jedoch max. bis zu einer Überbauung von 25 % der Gartenanteile überschritten werden. Der Ruhende Verkehr ist bis zu 7 Stellplätzen pro Gebäudeeinheit oberirdisch unterzubringen, ab dieser Anzahl sind Tiefgaragen vorgesehen. Dabei sind Zufahrten, Zuwege und Hofflächen wasserdurchlässig auszubilden. Die max. Gebäudehöhe wird über die Firsthöhe über NN definiert. Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die Zulässigkeit von max. zwei Vollgeschossen weiter definiert. All diese Festsetzungen leiten sich aus dem städtebaulichen Gesamtkontext ab. Über die Festlegung der Firstrichtung, die sich auch dem Gebietscharakter mit vornehmlich traufständigen Gebäuden ergibt wird der Bedeutung einer übergeordneten Einheit Rechnung getragen.

Das Baugebiet ist für den Fahrverkehr im Norden und Süden an die Meersburger Strasse (K7783) und im Süd- Osten an den Louvecienner Weg der Gemarkung Meersburg angeschlossen. Fussläufig ist das Verfahrensgebiet aus allen Himmelsrichtungen angebunden.