

Gemeinde Daisendorf

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 100/B „Brunnenstube“

19.01.2021

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

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 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. Fachgutachterliche Untersuchungen

- 6.1 Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung

7. Bodenordnung

8. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das 0.25 ha große Plangebiet liegt im Bereich einer teils unbebauten Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Daisendorf.

Im Westen wird das Gebiet begrenzt durch die Straße „Am Fehrenberg“, im Norden durch die Straße „Am Gärtlesberg“, im Osten durch die Bebauung an der Straße „Zur Halde“ im Süden durch eine bestehende Wohnbebauung an „Am Fehrenberg“.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Entwurf) vom 19.01.2021 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 planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und wird bisher auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Im Süden befinden sich zwei Wohnhäuser mit z.T. leerstehenden Schuppen und Lagergebäuden, der nördliche Teil ist unbebaut.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg vom 04.05.2011 als Mischbaufläche (M) dargestellt.

Der Inhalt des neu zu formulierenden Bebauungsplans Nr. 100/B „Brunnenstube“ kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen Planungsvorgaben entwickelt werden. Der als Sondergebiet 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 teilweise 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).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von 2.500 m². In Verbindung mit der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Grundflächenzahl und den Baufenstern liegt die Grundfläche deutlich unter den vorgegebenen Werten. Damit ergibt sich die Zulässigkeit nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens.

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

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

Im Süden befinden sich zwei Wohnhäuser mit z.T. leerstehenden Schuppen und Lagergebäuden, der nördliche Teil ist unbebaut. Das Plangebiet ist ringsum von Wohnbebauung umgeben.

4.2 Topographie

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Nordosten nach Südwesten um ca. 6.00 m 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. Die Gemeinde Daisendorf sieht einen dringenden Bedarf an seniorenerechten Wohnungen und schreibt die Fläche daher als entsprechendes Sondergebiet fest. Damit soll erreicht werden, dass vor Ort ein Angebot eigens für Senioren entsteht. Hier soll es außerdem darum gehen dem Grundstückseigentümer das Angebot einer bestandsorientierten Erweiterung einzuräumen.

Die konkrete Planung des Eigentümers sieht vor, die beiden alten Wohnhäuser im Süden weitgehend zu erhalten und zu Senioren-Wohnungen umzubauen. Zusätzlich sind 2 weitere Baufenster mit entsprechender Nutzung geplant. Nördlich ist eine zusätzliche Wohnbebauung vorgesehen. Parkplätze sollen weitestgehend in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage untergebracht werden.

Die Gemeinde Daisendorf sieht aufgrund der konkreten Planung eine Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit gebietsverträglicher Nachverdichtung, Besinnung auf den gewachsenen Ort und den Erhalt charakteristischer Strukturen des Areals zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 101/B „Brunnenstube“ 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

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Die vorhandene Bebauungsstruktur im südlichen Teil des Plangebietes soll aufgenommen und mittels zusätzlicher überbaubarer Flächen fortgeführt werden. Dabei soll die stadträumliche Struktur in einer städtebaulich verträglichen Maßstäblichkeit erhalten bleiben. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes soll mit zwei zusätzlichen Baufenstern eine moderate, gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Qualität abzusichern. Daher wurde eine detaillierte Bestandsanalyse im Gebiet durchgeführt, um Aussagen hinsichtlich einer gebietsverträglichen Entwicklung mit Besinnung auf die umgebende Bebauung treffen zu können. Eine zusätzliche fachliche Bewertung zum historischen Wert und zur Bausubstanz hat grundsätzlich den Erhaltungswert des östlichen Bestandsgebäudes ergeben und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung aufgezeigt. Dabei würde im Rahmen von möglichen energetischen Massnahmen eine damit einhergehende moderate Erhöhung beider Bestandsgebäude immer noch den städtebaulichen Zielen der Stärkung des Ortsbildes entsprechen und wäre einem Abriss vorzuziehen.

Ein vollkommener Ersatz der beiden Gebäude, auch der Nachbau, entsprechen nicht der Intention der Gemeinde hier ortsbildprägende städtebauliche Strukturen zu erhalten und zu stärken.

Baugrenzen

Das Planungskonzept sieht eine moderate Nachverdichtung vor. Die Baufenster sind im nördlichen Bereich straßenbegleitend zum „Am Fehrenberg“ angeordnet und berücksichtigen bestehende Grundstücksverhältnisse. Im südlichen Bereich werden zwei zusätzliche Baufenster angeordnet. Ein Baufenster wird firstständig straßenbegleitend, das zweite im rückwärtigen Bereich festgesetzt, um mittels einer möglichst lockeren, gebietsverträglichen Anordnung eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten.

Erhalt, Umbau und Umnutzung von Bestandsgebäuden soll ermöglicht werden. Hierbei ist auch, um heutigen Anforderungen an Nutzungsbedürfnisse und energetischen Standard gerecht zu werden, eine moderate Erhöhung der Gebäude zu ermöglichen. Dabei ist bezogen auf Dachneigung, -vorsprung und –deckung der Bestandscharakter aufzunehmen.

Außerhalb der Baufenster 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 formulieren die städtebaulich gewünschte Entwicklung der Neubebauung mit Rücksicht auf die vorhandenen Baustrukturen 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 bei Neubauten und Dachsanierungen 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.

Zum Schutz der geschichtlichen Bedeutung bleibt der Standort der Brunnenstube erhalten.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Der Planinhalt umfasst	ca.	1.087,70	m ²	Wohnbaufläche
	ca.	1.124,70	m ²	Sondergebiet
	ca.	277,70	m ²	private Verkehrsfläche

	ca.	2.490,10	m ²	Gesamtfläche

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung wird im nördlichen Planteil entsprechend der umgebenden 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.

Für den südlichen Teil des Plangebietes ist gemäß der konkreten Planung ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Betreutes Senioren-Wohnen vorgesehen.

Dabei sollen Nutzungen, die einem Senioren-Wohnheim entsprechen, wie Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Räume für Pflegedienstleistungen, Café bzw. eine Gewerbeeinheit zur Versorgung des Gebietes, wie z.B. Apotheke, zulässig sein.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im nördlichen Bereich innerhalb der überbaubaren Flächen wird einem allgemeinen Wohngebiet entsprechend über die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0.4 definiert. Im Bereich des Sondergebietes wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0.5 festgesetzt. 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. Als weiteres Maß wird die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt, die sich am Bestand des Gebietes orientiert, um das Ortsbild nicht 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 Meersburger Straße.

5.6.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Am Fehrenberg“. Es ist nur eine Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt für eine Gemeinschaftstiefgarage im Bereich der Seniorenwohnanlage geplant. Mit einer zusätzlichen Belastung durch die geplante Neubebauung ist nicht zu rechnen.

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 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. Fachgutachterliche Untersuchungen

6.1 Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung

Zum Bebauungsplan Nr. 100/B „Brunnenstube“ wurde ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt der sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Von der Umsetzung des Bebauungsplans „Brunnenstube“ in Daisendorf entstehen geringe Eingriffe in den Naturhaushalt. Durch die geplante Versiegelung der Böden entstehen

Eingriffe in das Schutzgut Boden. Durch den Verlust von Bäumen und Gebüsch sowie Fettwiese entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biotop / Biologische Vielfalt. Aufgrund der umgebenden Nutzung und der bestehenden Versiegelung im Gebiet bestehen starke Vorbelastungen für die Schutzgüter.

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

Der Eingriff in die Schutzgüter Mensch, Klima und Wasser ist bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erheblich.

Durch die Genehmigung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB muss trotz negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Biotop / Biologische Vielfalt kein Ausgleich erfolgen.

7. Bodenordnung

Verfahren zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8. Kosten

Es entstehen keine Kosten.