

Gemeinde Daisendorf

**BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 102 B „Alter Ortskern“

28.11.2024

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 8.166 ha grosse Plangebiet liegt in der Mitte von Daisendorf und erstreckt sich entlang der Ortsstrasse und der Straße Am Fehrenberg.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 27.11.2024 festgelegt.

### 2. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3G v. 10.12.2023 I 394

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 ( BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. 06. 2021 (BGBl I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023 Stand 01.08.20230 aufgrund des Gesetzes vom 04.09.2023 (GBl. S. 137)

### 3. Planungsrecht

#### 3.1 Früherer Rechtsstand

Für das Plangebiet existiert keine formelle Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen. Planungsrechtliche Entscheidungen wurden über den § 34 BauGB getroffen.

#### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg vom 04.05.2011 als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die Fläche ist umgeben von Wohnbauflächen (W). Südwestlich befindet sich jenseits der Meersburger Straße ein kleines Gewerbegebiet (G) mit einem Supermarkt.

Da sich im räumlichen Geltungsbereich landwirtschaftliche Betriebe befinden, auf deren künftige Entwicklung Rücksicht genommen werden soll, wird der Inhalt des neu zu formulierenden Bebauungsplans Nr. 102 B „Alter Ortskern“ aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt, aber konkretisiert. So werden Flächen aus diesen Planungsvorgaben teilweise als Mischgebiet (MI), aber in überwiegenden Teilen als Dorfgebiet (MD) entwickelt, um dem Umstand der traditionellen, wie auch aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung gerecht zu

werden. 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 Grundstückflächen und der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl und Baufenster ergibt sich die Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens.

### **3.4 Belange der Raumordnung**

Raumordnerische Belange sind nicht betroffen.

### **3.5 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich befindet sich mit der Kapelle an der Kreuzung Meersburger Straße - Ortsstraße ein Denkmal, weitere denkmalrechtliche Belange sind nicht betroffen.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes**

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes entspricht dem Charakter eines Dorfgebietes (MD) im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO), bzw. eines Mischgebietes (MI) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### **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 auch darum, den Grundstückseigentümern das Angebot einer bestandsorientierten Erweiterung einzuräumen sowie Baulücken strukturell verträglich zu schließen.

Der bauliche Bestand lässt erwarten, dass kurz- und mittelfristig Veränderungsabsichten bestehen um zeitgemäßen Ansprüchen, insbes. an das Wohnen nachzukommen.

In den vergangenen Jahrzehnten fehlte ein planerisches Gesamtkonzept, das Verdichtungsmaßnahmen im Gebietsbestand ganzheitlich betrachtete. Die Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben wird bis heute nach § 34 BauGB beurteilt.

Um diesen sensiblen Bereich städtebaulich und stadtentwicklungsplanerisch zu steuern und Fehlentwicklungen wirksam zu verhindern, soll der Bebauungsplan nun den aktuellen Gegebenheiten gerecht 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. 102 B „Alter Ortskern“ werden folgende Planungsziele angestrebt:

- die bauliche Entwicklung zu steuern
- eine gebietsverträgliche Nachverdichtung mit Besinnung auf den gewachsenen Ort und die charakteristischen Strukturen zu ermöglichen
- dörfliche Strukturen zu fördern und zu wahren
- eine verträgliche Gebietsstruktur beizubehalten

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

### **Örtliche Bauvorschriften**

Charakteristisch für das Gebiet ist eine in der Regel dichte Bebauungsstruktur, deren Baukörper durch die jeweilige Entstehungszeit geprägt sind. Insbesondere entlang der Ortsstraße und der Straße Am Fehrenberg lassen noch einige Gebäude mit Ihrem Habitus hinsichtlich Stellung, Dachform, Geschosigkeit, Dachneigung, Materialität und Volumen auf den Ursprung der Bebauung im alten Ortskern von Daisendorf schließen.

So entfalten die Bestandsgebäude, in heterogener Folge entlang der Straßen gebaut, immer noch den Charme eines Dorfes, der auch dem dokumentierten Willen eines Großteils der Bevölkerung entspricht.

Meist innenliegende Freiflächen und Höfe die teilweise liebevoll im Gebäudeumfeld einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität einer traditionell dichten Bebauung leisten verstärken den dörflichen Charakter.

Wo diese städtebaulich lange intakten Strukturen in den letzten Jahrzehnten aufgebrochen und ersetzt wurden, konnten ortsfremde Strukturen nicht überall verhindert werden.

Mit dem Bebauungsplan ist vorgesehen die vorhandene Bebauungsstruktur aufzunehmen und fortzuführen. Das bedeutet, dass die stadträumliche Struktur in ihrer verträglichen, traditionellen Maßstäblichkeit erhalten bleiben und gestärkt werden soll. Eine zu hohe Verdichtung der Bebauung, insbes. an den Rändern und den Übergängen zu den reinen Wohngebieten, die eine

Veränderung der Gebietsstruktur insgesamt zur Folge hätte, soll vermieden werden. Ziel ist es hier die Übergänge zu formulieren und Brüche zu vermeiden.

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.

Daher kann es vereinzelt vorkommen, dass

- aufgrund von Baugrenzen die max. Grundflächenzahl
- aufgrund der max. Grundflächenzahl die Baufenster innerhalb der Baugrenzen nicht

ausgenutzt werden können. Dies wurde mit dem Umstand berücksichtigt, dass jeder Wert an sich schon auskömmlich angenommen wurde.

Die Größe der Baufenster lässt eine auskömmliche Bebauung auch ohne die Überschreitung durch Vorsprünge zu, um dadurch dazu beizutragen, dass eine Verunklarung der Gebäudekuben vermieden wird.

Mit dem selben Ziel wird dadurch ermöglicht die Balkone teilweise in den Baukörper zu integrieren.

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. Unterirdische überdeckte Garagen-geschosse sind über die Baugrenzen hinaus möglich, um dem Parkdruck im Plangebiet entgegen zu wirken.

### **Firstrichtung**

Die vorgegebenen Firstrichtungen entsprechen weitgehend dem Bestand, bzw. der historischen Situation und formulieren die städtebaulich erwünschte Entwicklung.

### 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. 70.060 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
	ca. 11.600 m <sup>2</sup> Verkehrsflächen

---

ca. 81.660 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 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. Mischgebiet (MI) § 6 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.

Das Mischgebiet wurde mit dem Ziel ausgewiesen die Erdgeschosszone, wie an manchen Stellen bereits vorhanden, zur Belebung und Stärkung des Dorfkerns um das Rathaus mit teilweiser gewerblicher Nutzung zu füllen. Die Verträglichkeit mit dem umgebenden Dorfgebiet ist gegeben.

### **5.4.2 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. 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 und dem baulichen Kontext 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 / Meersburger Straße.

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 Ortsstraße, die Straße Am Fehrenberg, die Baitenhauser Straße, und die Straße im Döbele.

### **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. 102 B „Alter Ortskern“ auf, um das bisher über einen Bebauungsplan nicht geregelte innerörtliche Gebiet planungsrechtlich zu regeln. Für die anschließenden bebauten Flächen sind gültige Bebauungspläne bereits vorhanden.

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 8.166 ha (81.660 m<sup>2</sup>) und befindet sich zentral der Gemeinde.

**Festsetzung im Bebauungsplan**

Im Bebauungsplan wird der überwiegende Flächenanteil als Dorfgebiet, ein bedeutend kleinerer Teil als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Dorf- wie auch im Mischgebiet sind in offener Bauweise in einem definierten Baufenster 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. einem, bzw. zwei Vollgeschossen weiter definiert.

All diese Festsetzungen leiten sich aus dem städtebaulichen Gesamtkontext ab.

Über die Festlegung der Firstrichtung, die sich auch dem Gebietscharakter ergibt wird der Bedeutung einer übergeordneten Einheit Rechnung getragen.

Das Baugebiet ist für den Fahrverkehr im Westen an die Meersburger Strasse (K7783) und im Osten an Baitenhauser Straße, bzw. die Strasse Im Döbele und im Norden an die Straße Am Fehrenberg angeschlossen. Fussläufig ist das Verfahrensgebiet aus allen Himmelsrichtungen angebunden.