

70716/3008

Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Bebauungsplan „Gänseweide“
4. Änderung

Verfahrensstand

Feststellung der Planreife

gemäß §33 BauGB

Stand 07.02.2018

Inhaltsverzeichnis

- I. Satzung bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Satzung örtliche Bauvorschriften
- III. Begründung
- IV. Anlagen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Bebauungsplan „Gänseweide“ 4. Änderung

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

über den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Gänseweide

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 I S 1548.
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) mit Wirkung vom 11.03.2017.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes zur Änderung gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.2015 (GBl.2016 S.1)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat am **xx.xx.2018** die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Gänseweide“ 4. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gänseweide“-4. Änderung-

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan Gänseweide -4. Änderung- vom 07.02.2018 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gänseweide“ 4. Änderung) gelten anstelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gänseweide“ (mit 1. 2. und 3. Änderung) die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet -SO- gem. 11 BauNVO

Zweckbestimmung: -Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke

Die Nutzung auf Grundstück Flst.Nr. 5211/5 genießt Bestandschutz

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet -SO- ist festgesetzt:

- Grundflächenzahl -GRZ
- Maßgebliche Grundfläche -MGF

Die jeweiligen Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- Wandhöhe -Wh
- Firsthöhe -Fh

Die maximalen Wand- und Firsthöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Wand- und Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (bezogen auf NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante des Firstes.

Ausnahmen bez. der höchstzulässigen Gebäudehöhen im Zusammenhang mit Aufbauten für Solarkollektoren bis 50cm, gebäudetechnischen Anlagen bis 250cm und für Überfahrten von Aufzugsschächten bis 250cm sind zulässig.

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugspunkte beziehen sich für geplante Gebäude auf NN= Normal Null und für Bestandsgebäude auf die bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhen -EFH-FFB; siehe Planeintrag.

4.0 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan im jeweiligen Baufeld oder in den Nutzungsschablonen eingetragen. Bemessungsgrundlage ist die im Bebauungsplan durch Planzeichen dargestellte maßgebliche Grundfläche -MGF.

5.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind als passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen umzusetzen. Zusätzlich sind für die Außenwohnbereiche geeignete Maßnahmen zu treffen. Die Außenwohnbereiche sollen vorzugsweise an den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden. Lärmbelastete Balkone und Terrassen sind zu verglasen oder als Wintergärten auszubilden. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Sanierungen der Fensteranlagen ist der Nachweis zur Einhaltung der Planungsanforderung nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" zu erbringen. Die Untersuchungsverfahren der Technischen Baubestimmung DIN 4109 sind anzuwenden.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 6.1 Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- 6.2 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und innerhalb des Baugebietes (Plangebiet) zu verwenden.
- 6.3 Baumpflanzungen als Ersatz für abgängige Bäume sind als Laubbäume gem. Pflanzenauswahlliste als Bäume 1.Ordnung, wahlweise 2.Ordnung vorzunehmen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.
- 6.4 Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.
- 6.5 Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind vorhandene Bäume durch fach- und sachgerechte Baum-schutzmaßnahmen zu schützen und im Bestand zu erhalten.
- 6.6 Die zum Erhalt bestimmten Gehölze, die im Zuge von Bautätigkeiten nicht gehalten werden können, sind in Art und Anzahl als Bäume 1.Ordnung, wahlweise 2.Ordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm zu ersetzen.
- 6.7 Belagsflächen von Zufahrten, Gehwegen und Stellplätzen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen. Es sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zulässig.
- 6.8 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der zu begrünende Flächenanteil je Gebäude/ Flachdach muss mindestens 70% betragen. Dachflächen, welche mit Solarkollektoren

überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung ausgenommen. Dachflächen, welche mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden, sind von der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung nicht ausgenommen. Die Dachbegrünung muss unterhalb der Photovoltaikanlagen hin durchgeführt werden.

- 6.9 Die Gebäudefassaden sind mit einer punktuellen Fassadenbegrünung auszustatten. Es sind mindestens drei Verseilungen mit Rankgehölzen anzubringen. Die Pflanzenliste –siehe Anhang- ist hierbei anzuwenden.
- 6.10 An dem Erweiterungsgebäude sind an geeigneter Stelle 2 Fledermauswinterquartiere (Fledermauskästen, 1WQ oder 1WI Schwegler Vogelschutzgeräte GmbH) und 4 Vogelnistkästen als Nisthilfen, z.B. für Mauersegler und Alpensegler anzubringen. Die Pflege und der Erhalt der Quartiere bzw. Nisthilfen sind zu gewährleisten.
- 6.11 Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.
- 6.12 Bei der Ausführung von Pflanzquartieren für Bäume ist das Regelwerk FLL- „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“ anzuwenden.
- 6.13 Zum Schutz gegen Vogelschlag sind an großen Glasflächen der Gebäude geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu treffen. (siehe auch „Hinweise“)
- 6.14 Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.03. auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebene Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

7.0 Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 7.1 Notwendige Stellplätze sind vorrangig auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere Stellplätze können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§9 (1) Ziff. 4 BauGB). Bestehende Stellplatzflächen haben Bestandschutz.

§ 3 Außerkräfttreten ursprünglicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung für die 4. Änderung des Bebauungsplans treten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans, einschließlich der 1. und 2. Änderung für den Geltungsbereich der 4. Änderung außer Kraft

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10(3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung

gegenüber der Gemeinde Rielasingen-Worblingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt,

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

gez. Ralf Baumert, Bürgermeister

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Bebauungsplan „Gänseweide“ 4. Änderung

als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB

II. Örtliche Bauvorschriften

über den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Gänseweide

Rechtsgrundlagen:

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) mit Wirkung vom 11.03.2017.

2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes zur Änderung gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.2015 (GBl.2016 S.1)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat am **xx.xx.2017** die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Gänseweide“ 4. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB als

Satzung beschlossen.

§1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan -4. Änderung- vom 07.02.2018 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gänseweide“ 4. Änderung) gelten anstelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gänseweide“ (mit 1. 2. 3. Änderung) die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften.

§2 Örtliche Bauvorschriften gem. §74 LBO

1.0 Dachgestaltung

Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer.

2.0 Einfriedungen

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn diese in Hecken integriert oder sonst eingegrünt werden. Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10cm eingehalten werden muss.

Bezüglich der zulässigen Höhen der Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts in Baden-Württemberg.

Allgemein gilt, dass im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen Grundstückseinfriedungen, wie Hecken und Zäune höchsten 80cm hoch sein dürfen.

3.0 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, durch geeignete Vorkehrungen wie Behälterschranken oder bepflanzte Sichtblenden allseitig und dauerhaft abzuschirmen, vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 1,00 m abzurücken.

4.0 Stellplätze (§74 LBO)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (§74LBO).

5.0 Sonstige Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege und Zugänge genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und zu erhalten. Grundsätzlich sind Freiflächen naturnah zu gestalten. Wiesen sind mit einer autochthonen Wieseneinsaat auszuführen. Heimische (autochthone), blütenreiche Wieseneinsaaten (z.B. der Firma Syringa oder Rieger und Hofmann) sind artenarmen Rasenflächen vorzuziehen.

6.0 Werbeanlagen

Mit Werbeanlagen und Automaten müssen von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1m eingehalten werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 2,0m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des straßenseitigen Erdgeschosses angebracht werden.

7.0 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

§3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 74 LBO i.V. § 35-37 LBO

Es sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze herzustellen. Für jede Wohnung sind entsprechend den Bestimmungen des §35 LBO geeignete, wettergeschützte Stellplätze für Fahrräder herzustellen (notwendige Fahrrad-Stellplätze)

§4 Außerkrafttreten ursprünglicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung für die 4. Änderung des Bebauungsplans treten die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans, einschließlich der 1. und 2. Änderung für den Geltungsbereich der 4. Änderung außer Kraft

§5 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO.

§6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10(3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Rielasingen-Worblingen geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt,

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

gez. Ralf Baumert, Bürgermeister

III. Hinweise

1.0 Vogelfreundliches Bauen

Aufgrund von Spiegelung und Transparenz kann es an großen Glasflächen der Gebäude zu Vogelkollisionen kommen. Durch einfache Maßnahmen, wie z.B. Punkte, Raster und Linien, kann diese minimiert werden. An Fensterfronten mit großen Glasflächen müssen deshalb entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.“

Auf die Ausführungen SVS/BirdLife Schweiz wird hingewiesen: „Lösungen für ein vogelfreundliches Bauen“. Dieses Dokument steht als pdf unter www.vogelglas.info zur Verfügung.

2.0 Außenbeleuchtung

Bezüglich der Außenleuchten, die mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten sind, wird auf die Empfehlungen des BUND „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung“ hingewiesen.

3.0 Pflanzquartiere

Bezüglich der Ausführung von Pflanzquartieren wird auf folgendes Regelwerk hingewiesen:

FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“

„Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 Standortverbesserung: Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“. Sie geben einen Überblick über allgemeine Planungsgrundsätze, beschreiben die möglichen Pflanzgrubenbauweisen und definieren Anforderungen an die Ausführung der Pflanzgrube und den erweiterten durchwurzelbaren Bodenraum. Die Broschüre ist für 25 Euro bei der Geschäftsstelle der FLL zu beziehen: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): Colmantstr. 32, 53115 Bonn, Tel.: 0228-690028, Fax: 0228-690029, www.fll.de.

4.0 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinsablagerungen der Illensee-Schotter (Pleistozän) sowie des Auenlehms (Quartär) mit jeweils unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorgegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im Bereich der Auenlehme ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet und der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Bebauungsplan „Gänseweide“ 4. Änderung

III. Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet für die 4. Änderung des Bebauungsplans wird im südlichen Bereich durch die „Hegastraße“ (Landesstraße -L222) begrenzt, im westlichen Bereich durch das Straßengrundstück Flst.Nr. 5216 „Burgstraße“, im nördlichen Bereich durch die Grundstücke Flst.Nr. 5215/4, 5215/2, 5215/1 und 1924/3. Östlich ist das Grundstück Flst.Nr. 5214/11 und das Straßengrundstück Flst.Nr. 5214/15 „Gänseweide“ gebietsabgrenzend.

Die folgenden Grundstücke sind Bestandteil des Plangebiets für die 4. Änderung: Flst.Nrn. 5210/3, 5211, 5211/2, 5211/3, 5211/4, 5211/5, 5211/6, 5213, 5214/1 und 5210/10/Teil.

2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Das Pflegezentrum St. Verena wurde 1996 als „Modell des Bundes“ eröffnet. „Modell“ deshalb, weil alle Hilfsangebote im Bereich der Pflege „unter einem Dach“ zusammengeführt wurden. Die Einrichtung wurde auf den Grundstücken des ‘Heinrich-Hospitals’ errichtet, deren Vermögen für die Erstellung sozialer Einrichtungen dienen sollte. Bauherr war die Gemeinde. Nach Fertigstellung wurde sie in die Trägerschaft der ortsansässigen katholischen Pfarrgemeinde, vertreten durch einen Trägerverein, übergeben. Zwischenzeitlich erbringt das Pflegezentrum St. Verena folgende Leistung bzw. Angebot: - Pflegeheim (stationäre Pflege) mit insgesamt 96 Plätzen:

Die stationären Wohnbereiche im Haus St. Verena teilen sich in drei Stockwerke mit insgesamt 70 Betten auf, davon sind 3 Kurzzeitpflegeplätze:

- Wohnbereich 1 (1. OG) : 26 Betten, davon 14 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer
- Wohnbereich 2 (2. OG) : 26 Betten, davon 14 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer
- Penthouse (3. OG): 18 Betten, 10 Einzelzimmer und 4 Doppelzimmer

Im Haus St. Klara sind 26 Einzelzimmer vorhanden mit Schwerpunkt der Betreuung an Demenz erkrankter Bewohner. Die Bewohner oder deren Angehörige kommen insgesamt aus der Kirchengemeinde Aachtal. Das Durchschnittsalter beträgt 86 Jahre. Die durchschnittliche Verweildauer liegt derzeit bei 1 ½ Jahren. Verschiedene Faktoren führen dazu, dass die Menschen mit einem immer höheren Pflegeaufwand aufgenommen werden.

Bei der Projektförderung im Jahr 1996 waren die bestehende Wohnbereichsgröße und die hohe Anzahl an Doppelzimmern noch gefordert. Heute werden diese Gegebenheiten in mehrerlei Hinsicht vor neue Herausforderungen gestellt:

- Die Anforderungen an das Wohnumfeld der Bewohner haben sich wesentlich geändert. Heute wollen die Bewohner lieber in kleinen Wohngruppen und vor allem in Einzelzimmern leben.
- Die neue Landesheimbauverordnung trat zum 1. September 2010 in Kraft. Mit den Inhalten der Verordnung verfolgt das Land Baden-Württemberg nicht in erster Linie die Optimierung der Funktionalität von stationären Einrichtungen, sondern die Gewährleistung guter Lebensumstände bei einem stationären Hilfebedarf und eine möglichst weitgehende Annäherung dieser Lebensumstände an die Verhältnisse in Privathaushalten.

Der Anteil der Sozialhilfeempfänger beläuft sich derzeit auf ca. 28 %; d.h. mehr als 70 % der Bewohner bezahlen die Heimkosten aus eigenen Finanzmitteln. Der Anteil, den das Sozialamt an den Heimkosten übernimmt liegt nur bei 9 % der Einnahmen aus dem stationären Bereich. Hier ist eindeutig erkennbar, dass die Kommunen durch die Einführung der Pflegeversicherung in diesem Punkt wesentlich entlastet wurden.

Durchschnittlich werden drei Plätze mit Kurzzeitpflege belegt. Annähernd 100 Gäste nehmen dieses Angebot im Jahr an. Auch hier sind es überwiegend Bürger bzw. Angehörige aus der Kirchengemeinde. Oftmals sind es Kunden der Sozialstation oder Tagespflege, die zur Entlastung der Angehörigen bzw. im Anschluss an einen Krankenhausaufenthalt aufgenommen werden.

Die Tagespflege wird derzeit von ca. 35 Gästen täglich besucht. Die Öffnungszeiten sind von Montag - Freitag von 08:00-16:30 Uhr und zusätzlich an allen Feiertagen die auf einen Wochentag fallen. Es gibt eine Gruppe mit speziellem Konzept für demenzerkrankte Gäste. Der Besuch der Tagespflege ist die perfekte Ergänzung zur häuslichen Pflege. Nachweislich kann die Aufnahme in den stationären Bereich oftmals verhindert oder zeitlich wesentlich hinausgeschoben werden.

Die derzeitige Belegung in den bestehenden Räumlichkeiten ist für die Erhaltung der Betreuungsqualität zu hoch. Die Entwicklung wird nochmals verstärkt durch das Pflegestärkungsgesetz 2, das zum 01.01.2017 in Kraft trat. Dadurch steht den Tagespflegegästen wesentlich mehr an Leistungen aus der Pflegeversicherung zur Verfügung, die ausschließlich für die Tagespflege eingesetzt werden können.

Aus diesen Gründen und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Finanzierung des Anbaus) soll im Anbau eine weitere Tagespflegegruppe geplant werden.

Neben den gravierenden Veränderungen im stationären Bereich, steigt der Bedarf nach Betreuung im häuslichen Bereich zunehmend an. 98 % der Bevölkerung streben es an im Alter in ihrer häuslichen Umgebung zu bleiben.

Die Sozialstation St. Verena betreut mittlerweile über 220 Kunden monatlich in der Pflege und zusätzlich ca. 120 Kunden pro Jahr in der Beratung. Durch in Kraft treten des Pflegestärkungsgesetzes 1 und 2 soll das ambulante Angebot und auch das betreute Wohnen zu Hause im Rahmen des Quartiermanagements weiter ausgebaut werden. Innerhalb der Quartiersarbeit konnte das Angebot im Bereich der Betreuungs- und Hauswirtschaftsleistungen wesentlich erweitert werden. Über 75 Kunden nehmen das Angebot in Anspruch, dafür wurden ca. 20 neue Mitarbeitende eingestellt.

Die zunehmende Nachfrage dieser Leistungen muss mittlerweile von einer qualifizierten Fachkraft organisiert und koordiniert werden.

Durch diese Entwicklungen ist vermehrt Personal notwendig das praktikable und ausreichende Räumlichkeiten für richtungsbezogene Maßnahmen (richten Pflgetasche, Organisationszeit, Kontakt zu Ärzten, etc.), Maßnahmen zur Qualitätssicherung (Pflege-planung, Übergabe, etc.), aber auch Umkleieräume und Sanitäre Anlagen benötigt.

Ca.35 Kunden werden in Kooperation mit dem Ökumenischen Förderverein (Helferinnenkreis) im hauswirtschaftlichen Bereich betreut.

Die beiden Betreuten Seniorenwohnanlagen mit 84 Wohnungen (durchschnittlich 92 Bewohner) und 2 Gästeappartements werden vom Betreuungsteam täglich betreut. Die Haus- und Mietverwaltung wurde zum 1.1.2016 an die KEG übertragen. Die Nachfrage ist nach wie vor hoch. Viele Interessierte sehen große Vorteile in der Anbindung an St. Verena, die Vorteile in vielen Lebenslagen können bestätigt werden. Viele Bewohner nehmen die Leistungen der Sozialstation, der Tagespflege, Essen auf Rädern usw. in Anspruch. Auch hier kann festgestellt werden, dass die Verweildauer in den Wohnungen dadurch wesentlich erhöht werden kann.

Derzeit werden täglich ca. 60 Essen auf Rädern in der Kirchengemeinde in drei Touren ausgefahren. Weitere 50 werden von der Sozialstation St. Elisabeth bezogen. Diese Lieferung trägt zur Wirtschaftlichkeit dieses Angebotes bei.

Das Cafe St. Verena bietet einen offenen Mittagstisch an, an dem täglich ca. 15 Gäste teilnehmen, zusätzlich ca. 10 Mitarbeitende, die keinen Schichtdienst haben. Nachmittags wird das Cafe von vielen Bewohnern, deren Angehörigen, aber auch vielen externen Gästen zur Begegnung und zu Familienanlässen genutzt.

Die St. Verena Küche liefert an das Kinderhaus Rosenegg täglich ca. 50 Essen, an die ten-Brink-Schule ca. 95 und an die Hardbergschule ca. 20 Essen.

St. Verena ist zwischenzeitlich der größte Arbeitgeber in der Gemeinde. Die Einrichtung beschäftigt derzeit 265 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ca. 110 Vollzeitstellen). Davon wohnen 136 in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen, weitere 14 in Bohlingen und Überlingen a.R.

Die Personalplanung, -steuerung, -verwaltung und -entwicklung erfordert einen Mehreinsatz an Personal im Verwaltungsbereich. Gleichzeitig muss im Bereich der Leistungsabrechnung, Buchhaltung etc. aufgrund des ständigen Wachs-

tums, ebenfalls Personal eingestellt werden. Die dafür benötigten Arbeitsplätze bzw. Büroräumlichkeiten müssen bei den Planungen ebenfalls berücksichtigt werden.

Für die Sozialstation stehen für über 40 Mitarbeitende im Bestandsgebäude lediglich ca. 35 m² für alle Organisationsabläufe zur Verfügung. Die dringendst notwendige Verlegung und Erweiterung soll in den Neubau integriert werden.

Unterstützt wird die Einrichtung von annähernd 100 Ehrenamtlichen in verschiedensten Bereichen. Durch das Projekt BesT (BesT=„Bürgerengagement sichert Teilhabe“) und dem Nachfolgeprojekt konnten und werden die Ehrenamtsstrukturen fachlich betreut und unterstützt. Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen und die Stadt Singen beteiligen sich derzeit mit je 3.000 € jährlich daran. Die zusätzlichen Ausgaben finanziert St. Verena.

Bezüglich der demografischen Entwicklung und Altersstruktur in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen ist Prognose, dass bereits in ca. 13 Jahren -nämlich 2030- 3.550 Menschen in Rielasingen-Worblingen 65 Jahre und älter sind. Das entspricht einem Anteil von 29,6 % (bei 11.990 Einwohnern). Von besonderer Bedeutung ist die Entwicklung bei den über 80-Jährigen. 2009 waren 600 Bürger und Bürgerinnen über 80 Jahre, 2030 werden dies 1.110 Menschen sein. Dies entspricht einem Anteil von 25% der Bevölkerung aus Rielasingen-Worblingen. Die Zahl der über 80-Jährigen nimmt in der Zeit von 2009-2030 somit um 85% zu. Die Entwicklung der über 80-Jährigen spielt eine wichtige Rolle, da diese Altersgruppe einen überproportional hohen Unterstützungsbedarf hat. Die Bertelsmann-Stiftung geht bei der Pflegeprognose davon aus, dass 2030 3,4 % der Bevölkerung im Landkreis Konstanz pflegebedürftig sind. In Rielasingen-Worblingen wären demnach 407 Personen pflegebedürftig.

3.0 Bauvorhaben für die Erweiterung St. Verena

Das notwendige Bauvorhaben für die Erweiterung St. Verena ist insbesondere durch die Umsetzung der Landesheimbauverordnung begründet:

- Abbau von Doppelzimmern
- Neubau von Einzelzimmer und Gliederung des Pflegebereichs in Wohngruppen mit max. 15 Bewohnern.
- Erweiterung des ambulanten Angebotes der Sozialstation St. Verena
- Erweiterung des Tagespflegeangebotes
- Schaffung zusätzlicher Umkleide- und Sanitärbereiche für Mitarbeitende sowie Lagerräume im Kellergeschoss

Im Zusammenhang mit in Kraft treten der Landesheimbauverordnung wird von den Alten- und Pflegeheimen bis 2019 gefordert, die vorhandenen Doppelzimmer abzubauen und lediglich Einzelzimmer zu schaffen. Zusätzlich sollen kleine Wohngruppen bis max. 15 Bewohnern gebildet werden. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Gesetzesvorgabe entwickelt. Die Teilnahme an einer Machbarkeitsstudie, für die sich St. Verena beworben hatte und die vom Sozialministerium finanziert wurde, ermöglichte eine gute Voraussetzung zur Prüfung verschiedener Szenarien. Nach Abwägung aller Rahmenbedingungen fiel die Entscheidung zugunsten eines Anbaus an das Bestandsgebäude. Durch den geplanten Anbau wird folgendes Raumkonzept ermöglicht:

- Kellergeschoss: -zusätzliche Lager-, Umkleide-, Sanitär-, und Technikräume. Die Kellerräume im Bestandsgebäude waren ursprünglich auf die Gegebenheiten von 1996 ausgerichtet (60 Mitarbeitende, 52 Bewohner, 13 Tagespflegegäste).
- Erdgeschoss: -Verlegung und Erweiterung der Sozialstation, Erweiterung der Tagespflege, Anpassung der Kapelle
- 1. und 2. OG: -es können nun auf jedem Geschoss 2 Wohngruppen mit je 15 Bewohnern gebildet werden. 14 Doppelzimmer werden abgebaut. 16 Einzelzimmer angebaut.
- Penthouse: -dieser Bereich genießt Bestandschutz und unterliegt nicht der neuen Verordnung. Der Anbau wird hier weitergeführt und ergibt zusätzliche Einzelzimmer.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme hat St. Verena voraussichtlich 109 Plätze im Pflegeheim zur Verfügung. Das sind 13 mehr, die aufgrund der demographischen Entwicklung in der Gemeinde auch absolut erforderlich sind.

Nach der Bedarfsplanung des Landratsamtes Konstanz werden im Planbereich Mitte, Rielasingen-Worblingen bis zum Jahr 2020, 121 Plätze benötigt.

Die im Planungsgebiet baurechtlich nachzuweisende Stellplatzanzahl in der Gesamtbetrachtung des Pflegezentrums St. Verena (inkl. Tagespflege, Sozialstation), Jan-Ten-Brink Haus, Haus Liebenfels und Heinrich Hospital, ist mit dem derzeitigen Planungsstand erfüllt. Dieser Punkt wurde bereits mit dem Landratsamt Konstanz abgestimmt.

4.0 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Gebiet nördlich der „Hegastraße“ entwickelt sich innerhalb des Plangebiets für die 4. Änderung aufgrund der Nutzung zu einem zweckbestimmten „Sonstigen Sondergebiet gem. §11 BauNVO“. Die Fortentwicklung zum Sonstigen Sondergebiet ist städtebaulich gewünscht und entspricht dem kommunalen Bestreben notwendigen sozialen Einrichtungen im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung in der Gemeinde gerecht zu werden. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbau- und Mischbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf aus. Das nach Baugesetzbuch zu beachtende Entwicklungsgebot steht der geplanten Überbauung nicht grundsätzlich entgegen und soll im Rahmen der nächsten Fortschreibung entsprechend aktualisiert werden. Das geplante Bauvorhaben wird sich im Hinblick der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5.0 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Der rechtskräftige ursprüngliche Bebauungsplan „Gänseweide“ weist für den Bereich, welcher überbaut werden soll, bezüglich der Art der baulichen Nutzung Wohnbau- und Mischbauflächen aus, des Weiteren Flächen für den Gemeinbedarf. Baulasten auf den einzelnen Grundstücken sind im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

1. Zu den Flst.-Nrn. 5213 und 5214/1 wird jederzeit ein begeh- und befahrbarer Zugang von der öffentlichen Straße über die Flst.-Nrn. 5210/3 und 5211 in einer Breite gewährt, die auch den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zulässt, (mind. 3,00 m).
2. Zugunsten des Flst.-Nr. 5211 werden auf dem Flst.-5210/3 zwölf PKW-Stellplätze jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zur Verfügung gestellt.
3. Die Flst.-Nrn. 1927/3, 5211, 5212 und 5214/5 werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so bebaut, wie wenn sie ein einheitliches Grundstück bilden würden.
4. Auch nach der Teilung werden die neu entstandenen Grundstücksteile des Grundstücks Flst.-Nr. 5211 nach dem Bauordnungsrecht weiterhin als einheitliches Grundstück behandelt. Dies gilt insbesondere bezüglich der Einhaltung der Abstandsflächen und der Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).
5. Das Flst.-Nr. 5211 wird auch nach der Teilung in zwei Grundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so behandelt, wie wenn es weiterhin ein einheitliches Grundstück bilden würde.. Dies gilt insbesondere bezüglich der Einhaltung der Abstandsflächen, die Sicherung der notwendigen Stellplätze und der Erschließung für die Altenwohnanlage im ehemaligen Heinrich-Hospital.
6. Die Flst.-Nrn. 5211/2, 5214/18 und 5216/Teil werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie wegen der geplanten Grenzüberbauung nur so bebaut und genutzt, als ob sie ein einheitliches Grundstück bilden würden.
Die Flst.-Nrn. 5214/1 und 5214/18 werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie wegen der geplanten Grenzüberbauung nur so bebaut und genutzt, als ob sie ein einheitliches Grundstück bilden würden. Dies gilt jedoch nur für die Erschließung (Zufahrt zu den Garagen).
7. Die Flst.-Nrn. 5211/2, 5214/18, 5216/Teil, 5211/4, 5214/1, 5213, 5210/3 und 5211 werden hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so bebaut und genutzt, als ob sie ein einheitliches Grundstück bilden würden. Dies gilt jedoch

nur für die Erschließung einschließlich der Parkplätze sowie für den geplanten Grenzüberbau im Bereich der Verbindungsbrücke. Maßgebend ist der Lageplan vom 16.10.2000

8. Das Flst.-Nr. 5211/4 wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Baurechts nur so bebaut, als ob es mit Flst.-Nr. 5211 ein einheitliches Grundstück bilden würde. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des gemeinsamen Überbaus und hinsichtlich der Abstandflächen. Maßgeblich sind die Darstellungen im Lageplan vom 15.10.2007.
9. Das Flst.-Nr. 5211 wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so bebaut, als ob es mit Flst.-Nr. 5211/4 ein einheitliches Grundstück bilden würde. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des gemeinsamen Überbaus und hinsichtlich der Abstandflächen. Maßgeblich sind die Darstellungen im Lageplan vom 15.10.2007
10. Auf Grundstück Flst.-Nr. 5211/6 dürfen die Wohnungen nur als Seniorenwohnungen (Bewohner über 55 Jahre) genutzt werden.

5.0 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans „Gänseweide“ soll die Rechtsgrundlage für die notwendige Erweiterung des Pflegezentrums „St. Verena“ geschaffen werden. Die Gemeinde hat einen Fehlbedarf von Einrichtungen für Pflegebedürftige zu verzeichnen. Für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rielasingen-Worblingen handelt es sich hier um eine wichtige Baumaßnahme.

6.0 Verfahren

Es ist beabsichtigt, die 4. Änderung des Bebauungsplans im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB durchzuführen.

7.0 Bebauungsplan

Auf Grund der geplanten Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung bezieht sich auf die Errichtung von Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden.

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, da die Bebauungsplanung bestehende Eigentumsverhältnisse in Teilbereichen berührt.

10.0 Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt mit Bericht des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept vom 02.08.2017, siehe Anlage. Im Ergebnis der vorgenommenen Untersuchungen ist festzustellen, dass durch das geplante Bauvorhaben zur Erweiterung des Pflegezentrums St. Verena keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Es sollen jedoch Maßnahmen zugunsten der Schutzgüter Pflanzen und Tiere getroffen werden, wie z.B. Beachtung des gesetzlich vorgegebenen Zeitraums für Rodungen von Grünbeständen, Anbringen von Nisthilfen, Ersatzquartiere für Fledermäuse und Maßnahmen gegen Vogelschlag. Im Bebauungsplan sind entsprechende *Hinweise* aufgeführt.

11.0 Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Es ist mit den üblichen innerörtlichen Geräuschemissionen durch Straßenverkehr zu rechnen. Lärmquelle ist die bestehende Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage (Jan-ten-Brink-Haus), die im südlichen Bereich verlaufende Landesstraße 222 „Hegastraße“ mit Hupterschließungsfunktion, ebenso die westlich verlaufende „Zeppelinstraße“ mit Hupterschließungsfunktion und die nordwestlich vorhandene „Burgstraße“ mit Erschließungsfunktionen für die dortigen Anlieger.

Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden im Plangebiet jedoch nicht erreicht. Zu diskutieren ist, ob aktive (Wände, Wälle) oder passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) getroffen werden sollen. Aus gestalterischen Gründen der Außenbereiche sollen jedoch passive Schallschutzmaßnahmen bevorzugt werden. Daher müssen Schallschutzfenster zum Einbau kommen, ebenso sind Balkone und Terrassen, welche den Lärmquellen zugewandt sind, zu verglasen. Eine schalltechnische Untersuchung hat stattgefunden, das Gutachten des Ingenieurbüros für Umwelttechnik Heine+Jud vom 23.6.17 ist als Anhang beigefügt. Entsprechende Festsetzungen sind zu treffen.

12.0 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Bruttobauland:	16.235	m ²	100 %
Nettobauland	13.679	m ²	84 %
<i>überbaubare Flächen</i>	<i>8.797</i>	<i>m²</i>	<i>54 %</i>
<i>nicht überbaubare Flächen</i>	<i>4.882</i>	<i>m²</i>	<i>30 %</i>
Straßenverkehrsflächen	2.229	m ²	14 %
Private Grünflächen	328	m ²	2 %

13.0 Kosten der Erschließung

Die Kosten werden im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Planung ermittelt.

14.0 Abwägung der Belange

14.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

- wird ergänzt nach Vorlage des Abwägungsmaterials

14.2 Beteiligung der Behörden

- wird ergänzt nach Vorlage des Abwägungsmaterials

Aufgestellt, 07.02.2018

Ekkehard Böhler, Freier Architekt

IV. Anlagen

- Rechtsplan, Gestaltungsplan Nr. 2.01 vom 07.02.2018
- Darstellung der Umweltbelange vom 08.08.2017, siehe Anlage
- Schalltechnische Untersuchung vom 23.06.2017, siehe Anlage
- Pflanzenliste