

70416/3013

**Gemeinde Rielasingen-Worblingen  
Bebauungsplan „Gänseweide“ 3. Änderung  
als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB**

**Verfahrensstand**

**Beschluss zur 2. Offenlage**

**Beteiligung der  
Öffentlichkeit  
gem. § 4a (3) BauGB**

**Beteiligung der Behörden  
gem. § 4a (3) BauGB**

**Stand** 06.11.2019

## **Inhaltsverzeichnis**

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

**Gemeinde Rielasingen-Worblingen**  
**Bebauungsplan „Gänseweide“ 3. Änderung**  
**als Vorhabenbezogener Bauungsplan der Innenentwicklung**  
**gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

über den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gänseweide

**Rechtsgrundlagen:**

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
4. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat am **xx.xx.2019** die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Gänseweide“ 3. Änderung als Bauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB als Satzung beschlossen.

**§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gänseweide“-3. Änderung-**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan Gänseweide -3. Änderung- vom 06.11.2019 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gänseweide“ 3. Änderung) gelten anstelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gänseweide“ (mit 1., 2. und 4. Änderung) die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

**§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

**Sonstiges Sondergebiet –SO-** gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- allgemeine Wohnnutzung ohne Einschränkung im obersten Geschoss

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Sonstige Sondergebiet –SO- ist festgesetzt:

- Grundflächenzahl –GRZ;
- Maßgebliche Grundstücksfläche –MGF;

Die Nutzungsschablone im Bebauungsplan ist zu beachten.

**3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**

- Wandhöhe –Wh- Wh max: 13,20m
- Gebäudehöhe –Gh- Gh max: 17,00m

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

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugspunkte beziehen sich auf NN= Normal Null; siehe Planeintrag.

#### **4.0 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl -GRZ- für die Haupt- und Nebenanlagen beträgt insgesamt 0,80.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl für die Hauptanlage -GRZ(H)- innerhalb der Baugrenzen beträgt insgesamt 0,40.

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Zusammenhang mit der Grundfläche der Tiefgarage die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,80 (Kappungsgrenze) als weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise überschritten werden darf.

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die maßgebende Grundstücksfläche -MGF. Die maßgebliche Grundstücksfläche beträgt 2.563 m<sup>2</sup>

#### **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 im Bereich der südlichen Gebäudefassaden umzusetzen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zur Einhaltung der Planungsanforderung nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" zu erbringen.

Für schutzwürdige Räume sind die passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Stand 2016) "Schallschutz im Hochbau" Abschnitt 7 entsprechend zu dimensionieren.

#### **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 Es sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.
- 6.4 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.
- 6.5 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der zu begrünende Flächenanteil je Gebäude/ Flachdach muss insgesamt mindestens 450 m<sup>2</sup> betragen. Dachflächen, welche mit Solar Kollektoren 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.
- 6.6 Die Fassaden der Fluchttreppenhäuser sind jeweils mit einer Fassadenbegrünung auszustatten.
- 6.7 Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.
- 6.8 Die im Plangebiet festgesetzten drei Baumpflanzungen sind als großkronige Laubbäume auszuführen. Es sind hierfür wegen des gering zur Verfügung stehenden Freiraums Säuleneichen (*Quercus robur Fastigiata*) zu verwenden.
- 6.9 Bei der Ausführung von Pflanzquartieren für Bäume ist das Regelwerk FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“ anzuwenden.
- 6.10 Zum Schutz gegen Vogelschlag sind die Glasflächen der Treppenhäuser mit geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen auszustatten. (siehe auch „Hinweise“)

6.11 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.

6.12 Tiefgaragen auf oberirdisch nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete sind zu begrünen, Substrathöhe mind. 50 cm.

### **7.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

7.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

7.2 Stellplätze sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Bauweise von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen bzw. sickerfähigen und dementsprechend zertifizierten Materialien zulässig.

### **§ 3 Außerkräfttreten ursprünglicher Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der Satzung für die 3. Änderung des Bebauungsplans treten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans, einschließlich der 1. und 2. Änderung für den Geltungsbereich der 3. 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 (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“ 3. Änderung**  
**als Vorhabenbezogener Bauungsplan der Innenentwicklung**  
**gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB**

**II. Örtliche Bauvorschriften**

über den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gänseweide

**Rechtsgrundlagen:**

1. Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Ver-ordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat am **xx.xx.2019** die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Gänseweide“ 3. Änderung als Bauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a (1) Nr.1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

**§1 Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan -3. Änderung- vom 06.11.2019 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gänseweide“ 3. Änderung) gelten anstelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gänseweide“ (mit 1. und 2. Änderung) die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften.

**§2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

**1.0 Dachgestaltung**

Zugelassen sind Flachdächer. Die Dachflächen der drei einzelnen Gebäude sind mit einer mindestens extensiven Begrünung auszustatten. Die zu begrünende Fläche muss insgesamt mindestens 450 m<sup>2</sup> betragen.

Die Dachflächen der freiliegenden Tiefgarage sind mit einer mindestens 450 m<sup>2</sup> großen extensiven Begrünung auszustatten.

Dachaufbauten für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Photovoltaik-Elemente müssen eine geringere Reflexion als 6% des polarisierten Lichts aufweisen. (je Solarhälfte 3%). Der Nachweis ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

**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.

Die Höhe der zulässigen Einfriedungen ist auf 160 cm beschränkt. Holzlattenzäunen dürfen maximal 100cm hoch sein.

Allgemein gilt, dass im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen Grundstückseinfriedungen, wie Hecken und Zäune höchstens 80 cm 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 (§ 74 LBO).

### **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.

### **6.0 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Fremdwerbung ist nicht zulässig. Betriebsunabhängige Werbeanlagen sind nicht zulässig. Mit Werbeanlagen und Automaten müssen von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1m eingehalten werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 2,00 m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des straßenseitigen Erdgeschosses angebracht werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, ebenso Werbeanlagen mit wechselnden Bildern und mobile Werbeanlagen.

### **7.0 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie**

Mit Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

### **8.0 Anordnung von Sichtfeldern**

Im Ausfahrtsbereich der Tiefgarage an die öffentliche Verkehrsfläche sind ab einer Höhe von 60cm Sichtfelder anzuordnen. Bauliche Anlagen, Gebäudeteile, Bepflanzungen und dergleichen dürfen maximal 60cm hoch sein. Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnet.

### **9.0 Regenwasserentwässerung**

Die Regenwasserentwässerung ist über belebte Bodenschichten zu führen, zu puffern und auf dem Baugrundstück selbst der Versickerung zuzuführen. Der konstruktive Aufbau einschließlich Begrünung der hierzu benötigten Dachflächen ist in entsprechend geeigneter Bauweise auszuführen. Das Regenwasserentwässerungskonzept ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.

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

Es sind für die Wohnungen im Dachgeschoss (Attikageschoss) 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

Es sind für die Wohnungen des betreuten Wohnens 1 Stellplatz je Wohneinheit herzustellen.

Es sind für die im Erdgeschoss untergebrachte Wohngemeinschaft 2 Stellplätze herzustellen.

Für Besucher und Sonstiges sind 5 Stellplätze herzustellen.

Insgesamt sind 59 Stellplätze oberirdisch und in der Tiefgarage unterzubringen. Davon sind 8 Stellplätze für die Wohnanlage auf Grundstück Nr. 5214/11 bereitzustellen und entsprechend auszuweisen.

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

Die Tiefgarage ist hinsichtlich der Zufahrt so herzurichten, dass für Besucher und sonstige Nutzungsberechtigte eine ungehinderte Zufahrt gewährleistet ist.

## **§4 Außerkrafttreten ursprünglicher Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der Satzung für die 3. Änderung des Bebauungsplans treten die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans, einschließlich der 1. und 2. Änderung für den Geltungsbereich der 3. 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 (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 (Treppenhäuser) 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](http://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](http://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.

#### **5.0 Schallschutz**

Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet oder an den Gebäuden selbst sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger beabsichtigt dennoch, die Gebäude mit Schallschutzfenstern auszustatten.

Auf die Gutachterliche Stellungnahmen der Ingenieurgesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung, Akustik GSA Körner GmbH, Nr. P 19149.B vom 05.09.2019–siehe Anlage- wird verwiesen.

Empfohlen wird, Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu treffen. An den zum Betriebshof der Feuerwehr orientierten Fassaden sollen passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, die jedoch lediglich dem Schutz des Nachtschlafes dienen müssen. (Schlafzimmer, Kinderzimmer)

Empfohlen wird, die Tiefgaragen-Rampe einzuhausen und in den zur Tiefgaragen-Rampe hin orientierten Wohneinheiten Schallschutzfenster und eine fensterunabhängige Belüftung einzubauen.

## **6.0 Naturschutz**

Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1-3) BNatSchG sind die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten für die Gehölzrodung von Anfang September bis Ende Februar zu beachten. Auf die Darstellung der Umweltbelange des Büro für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept vom 24.06.2019, 10.07.2019 –siehe Anlage- wird verwiesen.

## **7.0 Bodendenkmalschutz**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mit-zuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde/Befunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Gräber auffällige Bodenverfärbungen) dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit für die Fundbergung einzuräumen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [Abteilung8@rpf.bwl.de](mailto:Abteilung8@rpf.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

## **8.0 Garagenverordnung –GaVO-**

Bezüglich der Planung der Tiefgarage einschließlich Zufahrt wird auf die Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze hingewiesen. Die Rampenneigung im Allgemeinen soll 15% nicht übersteigen; bei im Freien liegenden Rampen soll die Neigung maximal 10% betragen; auf den letzten 3m soll vor Beginn der öffentlichen Verkehrsfläche die Steigung der Rampe 10% nicht überschreiten.

**Gemeinde Rielasingen-Worblingen**  
**Bebauungsplan „Gänseweide“ 3. Änderung**  
**als Vorhabenbezogener Bauungsplan der Innenentwicklung**  
**gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB**

**III. Begründung**

**1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet für die 3. Änderung des Bauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Rielasingen und wird im südlichen Bereich durch das Grundstück Flurstück Nr. 5214/17 begrenzt, auf welchem sich das Feuerwehrgebäude der Gemeinde befindet. Im östlichen Bereich ist das Grundstück mit der Flst.Nr. 5214/2 gebietsabgrenzend. Hier ist ein Lebensmittel- Verbrauchermarkt angesiedelt. Nördlich und westlich grenzt der Geltungsbereich an die Gemeindestraße „Gänseweide“ (Flst.Nr. 5214/15) Das Grundstück Flst.Nr. 5214/17-Teil ist Bestandteil des Plangebiets für die 3. Änderung.

**2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation**

Langjährige und intensive Bestrebungen der Investorin Schweizer Immo Projekt GmbH, brachliegende Grundstücksflächen im Bauungsplangebiet „Gänseweide“ für die Überbauung mit Wohngebäuden heranzuziehen, haben erneut dazu geführt, dass eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 5214/17 -nördlich des Feuerwehrgebäudes gelegen- erworben werden konnte. Hier ist geplant, eine Wohnbauung zu realisieren, die nahezu ausschließlich dem „Betreuten Wohnen“ dienen soll. Gemeinsam mit der Stiftung Innovation und Pflege aus Sindelfingen wird das Gerlinger Unternehmen Schweizer Immo Projekt GmbH die Überbauung „Gänseweide“ realisieren, ein Projekt, welches einerseits dem Wohnen im Allgemeinen dient, andererseits dem betreuten Wohnen im Besonderen. Entlang der Gemeindestraße „Gänseweide“ soll ein langgestreckter dreifach gegliederter Gebäudekomplex mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss entstehen. Insgesamt sind für das „Betreute Wohnen“ ca. 35 Wohneinheiten geplant. Im Attikageschoss sind vier allgemein verfügbare Wohnungen vorgesehen. Im Erdgeschoss ist beabsichtigt, ein nicht öffentliches Tagescafe bzw. ein Mehrzweckraum für die Bewohner der Anlage und für Besucher einzurichten. Geplant ist außerdem, mehrere Ein-Zimmer-Appartements für Menschen mit geringem Einkommen und eine „Ambulant betreute Wohngemeinschaft“ zu errichten. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Idee, welche hinter dem Konzept steht, ist, Menschen unterschiedlicher Altersgruppen und unterschiedlichen Bedürfnissen in einer gemeinsamen Wohnanlage zusammenzuführen, um einem zeitgemäßen und zukunftsfähigen Wohn- Umfeld innerhalb einer gewachsenen und lebendigen Gemeindestruktur mit vielerlei Nutzungen unterschiedlichster Art Rechnung zu tragen. Für den Betrieb und die Sicherstellung aller Betreuungs- und Pflegeleistungen ist die „Stiftung Innovation & Pflege“ aus Sindelfingen verantwortlich. Sie hat ihre Wurzeln in der „Ökumenischen Sozialstation Sindelfingen“. Zielsetzung dieser Einrichtung ist es, „die breite Welt zwischen stationärer und ambulanter Versorgung“ abzudecken. So können z.B. die Wohnungen zunächst eigenständig bewohnt werden, mit der Möglichkeit verbunden, Betreuungs- und Pflegeleistungen je nach Bedarf individuell hinzufügen bzw. in Anspruch nehmen zu können. Auch Wohngemeinschaften z.B. für Senioren sollen gebildet werden können, so dass auch das soziale Spektrum in der Anlage breit gestreut werden kann. Ein Leitsatz ist beispielsweise: „die Wohnungen sind so konzipiert, dass sie für aktive Senioren attraktiv sind, aber auch als Pflegefall noch bewohnt werden können; die Menschen sollen bis zum Ablauf ihres Lebens in ihrer Wohnung verbleiben dürfen.“

**3. Baurechtliche Rahmenbedingungen**

Der rechtskräftige ursprüngliche Bauungsplan „Gänseweide“ weist für den Bereich, welcher überbaut werden soll, bezüglich der Art der baulichen Nutzung Wohn-, Mischgebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf aus. Im Rahmen der 1. Änderung des Bauungsplans (13.11.1998) erfolgte punktuell die Neuordnung der Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet für den nördlichen und östlichen Bereich. Die 2. Änderung des Bauungsplans „Gänseweide“ (24.07.2000) befasste sich insbesondere mit dem Areal Pflegezentrum „Sankt Verena“, wobei bezüglich der damals dort geplanten Einrichtungen Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt wurden. Die jetzt beabsichtigte 3. Änderung umfasst den Bereich nördlich der Feuerwehr. Hier soll in den ursprünglichen Bauungsplan „Gänseweide“ (01.12.1994) ein Vorhaben- und Erschließungsplan integriert werden, um ein Bauprojekt für das „Betreute Woh-

nen“ realisieren zu können, welches gemäß den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig wäre. Nachdem sowohl der östlich gelegene Verbrauchermarkt als auch die südlich gelegene Feuerwehr nach wie vor von bauplanungsrechtlicher Relevanz sind, war es zunächst Planung, im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gänseweide“ die bisherige Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO beizubehalten. Jedoch ist im Rahmen der aktuell 4. Änderung das westlich angrenzende Gebiet wegen der speziellen Nutzung (Pflegezentrum St. Verena) als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt worden. Naheliegender erschien daher, das Gebiet für die 3. Änderung ebenfalls als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festzusetzen. Dadurch ergibt sich ein logischer Zusammenhang in der Festlegung der Gebietstypen in Bezugnahme auf die vorhandenen und geplanten speziellen Nutzungen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gänseweide“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB soll hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage schaffen.

#### **4. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Gebiet nördlich der „Hegaustraße“ entwickelt sich zusammen mit seinem Umfeld –Feuerwehr im Süden, Verbrauchermarkt im Osten- zu einer mischgebietstypischen Gebietsstruktur, verbunden mit sondergebietstypischen Elementen. (Pflegezentrum St. Verena, Betreutes Wohnen) Der Flächennutzungsplan –FNP- weist für das Plangebiet Wohnbauflächen, eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Sonderbaufläche aus. Das nach Baugesetzbuch zu beachtende Entwicklungsgebot steht der geplanten Festsetzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung nicht grundsätzlich entgegen, da die bisherigen Ausweisungen des FNP zwar grundsätzlich beachtet sind, jedoch nicht parzellenscharf bzw. deckungsgleich. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr.2 BauGB angepasst 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. Ziele und Zwecke der Planung**

Die geplante Überbauung des Areals mit Wohngebäuden/ Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ wird einerseits dem dringenden Bedarf an Wohnraum für bestimmte soziale Gruppierungen gerecht, andererseits dem Gebot der zu bevorzugenden Innenentwicklung statt Außenentwicklung. Die Gemeinde hat grundsätzlich einen Fehlbedarf von ca. 500 Wohneinheiten im Allgemeinen zu verzeichnen. Für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rielasingen-Worblingen handelt es sich hier um eine wichtige Baumaßnahme zur Linderung des Wohnungsmangels im sozialen Bereich.

#### **6. Bebauungsplan**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

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 und gesundheitliche Zwecke, des Weiteren auf allgemeines, nicht zweckgebundenes Wohnen, welches jedoch auf das oberste Geschoss beschränkt ist.

##### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zielsetzung ist eine angemessene und verträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung des Einfügens des Gebietes in die nähere Umgebung. Die im Sonstigen Sondergebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,80 wird um ca. 0,11 überschritten. Dies ist insbesondere der Dimensionierung der Tiefgarage geschuldet. Mit dem geplanten Gebäude wird lediglich eine GRZ von 0,40 ausgenutzt. Die notwendige Tiefgarage verursacht eine Grundflächenzahl von insgesamt ca. 0,91. Gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung ist bei Gebäuden mit Wohnungen je Wohnung **ein** Stellplatz herzustellen. Für das Betreute Wohnen könnte der Stellplatzschlüssel theoretisch auf 0,5 abgesenkt, da dieses Klientel erfahrungsgemäß nicht motorisiert ist. Insgesamt 40 Wohneinheiten sind hierfür geplant. Demzufolge wären 40 notwendige Stellplätze herzustellen, bei Absenkung des Stellplatzschlüssels auf 0,5 nur 20 Stellplätze. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, insgesamt ca. 60 Stellplätze herzustellen, um abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung ein den tatsächlichen Anforderungen entsprechendes Stellplatzangebot zur Verfügung stellen zu können. Des Weiteren ist beabsichtigt 94 Stellplätze für Fahrräder zu errichten, welche ebenso in der Tiefgarage untergebracht werden sollen. In Folge wird es erforderlich, die Tiefgarage für den gesamten ruhenden Fahrzeugverkehr entsprechend großflächiger zu planen, wodurch sich die Grundfläche insgesamt vergrößert. Die durch das Gebäude einschließlich Tiefgarage verursachte Versiegelung beträgt ca. 2.344 m<sup>2</sup>, was einer Grundflächenzahl von 0,91 entspricht.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,11 wird dadurch kompensiert, indem der Boden über der Tiefgarage durch eine ausreichende Bodendeckung versehen wird. Dadurch können die Bodenfunktionen im Wesentlichen erhalten werden.

## **7. Ver- und Entsorgung**

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

### **7.1. Entwässerung; Abwasser, Regenwasser**

Das Baugrundstück ist erschlossen erworben worden. Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über die bestehende öffentliche Kanalisation. Regen- bzw. Oberflächenwasser soll über belebte Bodenschichten der Versickerung zugeführt werden. Auf dem ca. 2.590m<sup>2</sup> großen Grundstück ist es jedoch nicht möglich, die für eine Versickerung notwendigen Sickermulden herzustellen. Die notwendigen Flächen hierfür stehen deshalb nicht zur Verfügung. Durch das Bauwerk der Tiefgarage werden ca. 90% der Grundstücksfläche versiegelt. Es ist daher geplant, die extensiv bzw. intensiv begrünten Dachflächen des Gebäudes und die ebenso begrünten Flächen der Tiefgarage als Puffer- Filter- und Verdunstungsflächen für das anfallende Regenwasser heranzuziehen. Auf dem Dach des Gebäudes können ca. 450 m<sup>2</sup> Begrünungsfläche realisiert werden, auf der freiliegenden Dachfläche der Tiefgarage ca. 475 m<sup>2</sup>. Überschüssiges Wasser soll dann der Versickerung in den Untergrund innerhalb des Baugrundstücks zugeführt werden. Die öffentliche Kanalisation wird somit durch Regenwasserzufuhr nicht zusätzlich belastet. Die notwendige Baugrube wird ca. 3,8m tief und erstreckt sich praktisch auf das gesamte Grundstück. Das bedeutet, dass die für eine Versickerung vorhandenen ungeeigneten Schichten (bis -2,7m) auf dem ganzen Grundstück entfernt werden müssen. Die verbleibenden Arbeitsräume nach Erstellung des Untergeschosses werden dann mit stark durchlässigem Rollkies verfüllt werden. Das Sickerwasser aus den extensiv- und intensiv begrünten Flächen, sowie das Wasser aus den Sickerflächen ( belebte Bodenzone) soll mittels Drainagen und Leitungen in den mit Rollkies verfüllten Arbeitsraum und von dort in den zur Versickerung geeigneten Kies in den Untergrund abgeleitet werden. Die natürlich vorhandene Kiesschicht im Untergrund wird nach Begutachtung als „durchlässig bis stark durchlässig und zur Versickerung geeignet“ beurteilt. Diese Kiesschichten führen allerdings Grundwasser, sodass die Mächtigkeit des Sickertraums begrenzt ist. Aus den hydrogeologischen Gutachten zu den Kiesen des Singener Beckens ist jedoch erkennbar, dass die Grundwassergleichen (Verbindungsline gleicher Standrohrspiegelhöhen einer Grundwasserdruckfläche) in diesem Bereich ein starkes Gefälle aufweisen, so dass sichergestellt ist, dass das Grundwasser abfließen kann.

Das Entwässerungskonzept ist sowohl mit der Gemeinde als auch dem Landratsamt Konstanz abgestimmt.

### **7.2 Stromversorgung**

Für die Versorgung mit Strom ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Stromversorger ist die Thüga Energienetze GmbH. Innerhalb des Plangebiets kann die benötigte Trafostation aus elektrotechnischen Gründen nicht untergebracht werden, wie eine Prüfung durch den Stromversorger ergeben hat. Es ist daher geplant, die Station auf dem in der Nähe befindlichen Grundstück Flurstück Nr. 5214/11 herzustellen, welches sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Dieses Grundstück steht der nördlich angrenzenden Wohnüberbauung für die Einrichtung eines privaten Spielplatzes zur Verfügung. Hier soll die Trafostation im Bereich der Zufahrt zur dortigen Tiefgarageneinfahrt errichtet werden. Die benötigte Fläche beträgt ca. 30m<sup>2</sup>, die Trafostation selbst hat eine Grundfläche von ca. 2m x 3m. Die Aufstellfläche muss nach Angaben der Thüge gepflastert und mit einer Randeinfassung versehen werden. Grundsätzlich kann die Fläche für die Station an die Thüga veräußert werden, wenn dies gewünscht bzw. gefordert werden würde. Kostenträger für die Errichtung der Trafostation und Verlegung der elektrischen Versorgungsleitungen ist vollumfänglich der Vorhabenträger. Auf die Gemeinde kommen keine Verpflichtungen zu.

### **7.3 Grundwasserschutz**

Es ist damit zu rechnen, dass in ca. 4m unterhalb der Geländeoberfläche Grundwasser anstehen kann. Dies ist bei Tiefbaumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

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

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

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgte mit Bericht des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept vom 24.06.2019/10.07.2019, siehe Anlage. Im Ergebnis der vorgenommenen Untersuchungen ist festzustellen, dass durch das geplante Bauvorhaben 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 und Maßnahmen gegen Vogelschlag. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen und *Hinweise* aufgeführt.

## 10. 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. Zusätzliche Lärmquellen sind insbesondere der Betriebshof der Feuerwehr und der Umtrieb des Lebensmittel-Verbrauchermarkts im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets. Eine schalltechnische Untersuchung hat stattgefunden. Das Gutachten des Ingenieurbüros GSA Körner vom 21.07.2015 befasst sich mit den Lärmemissionen des Betriebshofes der Feuerwehr. Ein weiteres Gutachten des Ingenieurbüros GSA Körner vom 21.06.2019 befasst sich mit den Lärmemissionen des Lebensmittel- und Verbrauchermarktes sowie mit den Lärmemissionen der anliegenden Straßen. Die beiden Gutachten sind als Anlage beigefügt. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden im Plangebiet nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger beabsichtigt dennoch, die Gebäude mit Schallschutzfenstern auszustatten. Es sollen diesbezüglich jedoch keine Festsetzungen getroffen werden, da diese Maßnahmen auf freiwilliger Basis umgesetzt werden.

## 11. Verfahren

Es ist beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplans im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB durchzuführen. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 09.07.2019 wurde der Antrag des Vorhabenträgers auf Annahme des Vorhaben- und Erschließungsplans beschlossen, des Weiteren erfolgte in der selbigen Sitzung der Beschluss zur Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplans. Im Zusammenhang mit der diesbezüglichen Erörterung sind im Rat vorgetragene Empfehlungen als Erörterungsergebnisse in die aktuellen Planunterlagen eingeflossen.

## 12. Städtebauliche Daten

Bruttobauland:	ca. 2.563 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland	ca. 2.563 m <sup>2</sup>	100 %
- überbaubare Flächen	ca. 1.390 m <sup>2</sup>	54 %
- nicht überbaubare Flächen	ca. 1.173 m <sup>2</sup>	46 %

## 13. Kosten der Erschließung

Kosten fallen für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen nicht an.

## 14.0 Abwägung der Belange

### 14.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

- wird ergänzt nach Vorlage des Abwägungsmaterials und nach erfolgter Abwägung.

### 14.2 Beteiligung der Behörden

- wird ergänzt nach Vorlage des Abwägungsmaterials und nach erfolgter Abwägung.

Aufgestellt, 06.11.2019

Gemeinde Rielasingen-Worblingen:

Gez. Ralf Baumert, Bürgermeister

Vorhabenträger:

Gez. Wolfgang Schweizer, Schweizer Immo Projekt GmbH

Planer:

Gez. Ekkehard Böhler, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

#### **IV. Anlagen**

- Rechtsplan –Entwurf- Nr. 2.02 vom 06.11.2019
- Darstellung der Umweltbelange vom 24.06.2019/10.07.2019
- Schalltechnische Untersuchung; gutachterliche Stellungnahme vom 05.09.2019
- Vorhabenplanung Stand Oktober 2019