

Gemeinde
Rielasingen-Worblingen

N i e d e r s c h r i f t

über die

öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2019

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 19.30 Uhr

Protokollführer: Thomas Niederhammer

Sachbearbeiter: Verena Manuth, Hartmut Riester, Martin Doerries,
Ralf Ebenlander, Karin Schmidt

Presse: 1 Person

Zuhörer: 20 Personen

Der Bürgermeister eröffnet die öffentliche Sitzung um 17.00 Uhr und stellt fest, dass die Mitglieder des **Gemeinderates** mit Schreiben vom 10.09.2019 ordnungsgemäß schriftlich eingeladen wurden und dass der **Gemeinderat** beschlussfähig ist.

T a g e s o r d n u n g

Fragemöglichkeit für Einwohner

1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
2. Vorstellung der neuen Leitung der Krippe Rosenegg

3. Beratung und Beschlussfassung des städtebaulichen Vertrages und des Vertrages zur Abwendung eines ausgeübten Vorkaufsrechts nach den baulandpolitischen Grundsätzen der Gemeinde Rielasingen-Worblingen
4. Sanierung des Rathauses und mögliche Erweiterung zur Schaffung weiterer Büroräume
5. Kenntnisnahme der niedergeschriebenen Beschlüsse der Vorsitzung
6. Verschiedenes

Fragemöglichkeit für Einwohner

7. Bebauungsplan „Oberdorfstraße“:
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberdorfstraße“
Gemäß Paragraph 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der
Innenentwicklung sowie zur Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften
für dieses Bebauungsplangebiet (Aufstellungsbeschluss)
8. Bauantrag zum Abbruch des vorhandenen Wohnhauses mit Ökonomiegebäude sowie zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 8 Wohneinheiten und 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flurstücknummer 1916/3, Oberdorfstraße 9 und 9a, 78239 Rielasingen-Worblingen im nichtüberplanten Innenbereich

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Bauverwaltungsamt	
Drucksache Nr.: 115/2019 GR/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Ulrike Vogt	
Erstelldatum TOP: 01.10.2019		Az.: 022.22; 022.32; 106.43	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	
-------------	--

Tagesordnungspunkt :		Fragemöglichkeit für Einwohner Stand Überarbeitung Lärmaktionsplan Herbert Schätzle, Ramsener Straße 27, hier							
Anwesende:		(e) = entschuldigt							
Vorsitzender:		Baumert R.	<input checked="" type="checkbox"/>						
<i>FWV</i>		<i>CDU</i>		<i>GRÜNE</i>		<i>SPD / UL</i>		<i>AfD</i>	
Reckziegel L.	<input checked="" type="checkbox"/>	Brielmann V.	<input checked="" type="checkbox"/>	Akyildiz J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Gold J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Politz A.	<input checked="" type="checkbox"/>
Reutemann H. (e)	<input type="checkbox"/>	Caserotto R.(e)	<input type="checkbox"/>	Ditschler J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Möhrle K.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rohr K.	<input checked="" type="checkbox"/>	Feuerstein S.	<input checked="" type="checkbox"/>	Eisenhart D.	<input checked="" type="checkbox"/>	Zedler R.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Dr. Spur W. (e)	<input type="checkbox"/>	Gräble E.	<input checked="" type="checkbox"/>	Frank S.	<input checked="" type="checkbox"/>				
Wieland H.	<input checked="" type="checkbox"/>	Hahn N.	<input checked="" type="checkbox"/>						
Protokollführer:		Niederhammer Thomas							
Sachverständige:									

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2019

Vorbericht:		
Sitzungsverlauf:		
<p>Bei Aufruf der Fragestunde meldet sich Herbert Schätzle, Ramsener Straße 27, hier, zu Wort und erkundigt sich nach dem Stand im Hinblick auf die Überarbeitung des Lärmaktionsplanes. Bauabteilungsleiter Riester führt aus, dass zur Zeit Zählgeräte im Bereich der Haupt- bzw. Ramsener Straße aufgestellt sind. Sobald die Zahlen ermittelt bzw. ausgewertet wurden, würden verlässliche Belastungszahlen vorliegen, welche anschließend wieder im Gemeinderat behandelt werden.</p>		
Beschluss:		
Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Ordnungsamt	
Drucksache Nr.: 116/2019 GR/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Günter Rudolph	
Erstelldatum TOP: 01.10.2019		Az.: 022.22; 022.32; 108.50	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	
-------------	--

Tagesordnungspunkt :		Fragemöglichkeit für Einwohner Abriss Gebäude Ramsener Straße 35 Herr Radjep Huseini, Ramsener Straße 35, hier							
Anwesende:		(e) = entschuldigt							
Vorsitzender:		Baumert R.	<input checked="" type="checkbox"/>						
<i>FWV</i>		<i>CDU</i>		<i>GRÜNE</i>		<i>SPD / UL</i>		<i>AfD</i>	
Reckziegel L.	<input checked="" type="checkbox"/>	Brielmann V.	<input checked="" type="checkbox"/>	Akyildiz J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Gold J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Politz A.	<input checked="" type="checkbox"/>
Reutemann H. (e)	<input type="checkbox"/>	Caserotto R.(e)	<input type="checkbox"/>	Ditschler J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Möhrle K.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rohr K.	<input checked="" type="checkbox"/>	Feuerstein S.	<input checked="" type="checkbox"/>	Eisenhart D.	<input checked="" type="checkbox"/>	Zedler R.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Dr. Spur W. (e)	<input type="checkbox"/>	Gräble E.	<input checked="" type="checkbox"/>	Frank S.	<input checked="" type="checkbox"/>				
Wieland H.	<input checked="" type="checkbox"/>	Hahn N.	<input checked="" type="checkbox"/>						
Protokollführer:		Niederhammer Thomas							
Sachverständige:									

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2019

Vorbericht:		
Sitzungsverlauf:		
<p>Bei Aufruf der Fragestunde meldet sich Herr Radjep Huseini, Ramsener Straße 35, hier, zu Wort und führt aus, dass das von ihm bewohnte Anwesen Ramsener Straße 35 abgerissen werden soll und er bisher noch keine Wohnung gefunden hat.</p> <p>Der Bürgermeister bittet Herrn Huseini Kontakt mit Herrn Rudolph vom Ordnungsamt aufzunehmen für den Fall, dass seiner Familie eine Obdachlosigkeit droht.</p>		
Beschluss:		
Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Hauptamt	
Drucksache Nr.: 117/2019 GR/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Thomas Niederhammer	
Erstelldatum TOP: 10.09.2019		Az.: 022.22; 022.32	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	
-------------	--

Tagesordnungspunkt Nr. 1:		Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen							
Anwesende:		(e) = entschuldigt							
Vorsitzender:		Baumert R.	<input checked="" type="checkbox"/>						
<i>FWV</i>		<i>CDU</i>		<i>GRÜNE</i>		<i>SPD / UL</i>		<i>AfD</i>	
Reckziegel L.	<input checked="" type="checkbox"/>	Brielmann V.	<input checked="" type="checkbox"/>	Akyildiz J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Gold J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Politz A.	<input checked="" type="checkbox"/>
Reutemann H. (e)	<input type="checkbox"/>	Caserotto R. (e)	<input type="checkbox"/>	Ditschler J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Möhrle K.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rohr K.	<input checked="" type="checkbox"/>	Feuerstein S.	<input checked="" type="checkbox"/>	Eisenhart D.	<input checked="" type="checkbox"/>	Zedler R.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Dr. Spur W. (e)	<input type="checkbox"/>	Gräble E.	<input checked="" type="checkbox"/>	Frank S.	<input checked="" type="checkbox"/>				
Wieland H.	<input checked="" type="checkbox"/>	Hahn N.	<input checked="" type="checkbox"/>						
Protokollführer:		Niederhammer Thomas							
Sachverständige:									

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2019

Vorbericht:		
Sitzungsverlauf:	Es sind keine Beschlüsse aus nichtöffentlichen Sitzungen bekannt zu geben.	
Beschluss:		
Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Kinder- und Jugendfördererteam	
Drucksache Nr.: 118/2019 GR/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Jenny Frankenhauser	
Erstelldatum TOP: 06.09.2019		Az.: 022.22, 059.12	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	Frau Kerstin Keller, Singener Straße 24, 78315 Radolfzell (17.00 Uhr)
-------------	---

Tagesordnungspunkt Nr. 2:		Vorstellung der neuen Leitung der Krippe Rosenegg							
Anwesende: (e) = entschuldigt									
Vorsitzender:		Baumert R.	<input checked="" type="checkbox"/>						
<i>FWV</i>		<i>CDU</i>		<i>GRÜNE</i>		<i>SPD / UL</i>		<i>AfD</i>	
Reckziegel L.	<input checked="" type="checkbox"/>	Brielmann V.	<input checked="" type="checkbox"/>	Akyildiz J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Gold J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Politz A.	<input checked="" type="checkbox"/>
Reutemann H. (e)	<input type="checkbox"/>	Caserotto R.(e)	<input type="checkbox"/>	Ditschler J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Möhrle K.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rohr K.	<input checked="" type="checkbox"/>	Feuerstein S.	<input checked="" type="checkbox"/>	Eisenhart D.	<input checked="" type="checkbox"/>	Zedler R.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Dr. Spur W. (e)	<input type="checkbox"/>	Gräble E.	<input checked="" type="checkbox"/>	Frank S.	<input checked="" type="checkbox"/>				
Wieland H.	<input checked="" type="checkbox"/>	Hahn N.	<input checked="" type="checkbox"/>						
Protokollführer:		Niederhammer Thomas							
Sachverständige:									

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2019

Vorbericht:		
<p>Mit dem Beschluss des Gemeinderates, das Kinderhaus Rosenegg in Kindergarten und Krippe zu trennen, wurde die neu geschaffene Stelle der Leitung der Krippe zum 01.09.2019 ausgeschrieben und Frau Kerstin Keller als neue Leiterin der Krippe Rosenegg mit 100% unbefristet eingestellt.</p> <p>Sie wird sich nun persönlich den Damen und Herren des Gemeinderates persönlich vorstellen.</p>		
Sitzungsverlauf:		
<p>Frau Kerstin Keller als neue Leiterin der Krippe Rosenegg stellt sodann den Damen und Herren des Gremiums ihren persönlichen Werdegang vor und weist darauf hin, dass sie den Fachwirt voraussichtlich im April 2020 abschließen wird.</p> <p>Insgesamt sei sie in der Einrichtung gut gestartet und auf ein motiviertes Team gestoßen.</p> <p>Die Amtsleitung des Kinder- und Jugendfördererteams Jenny Frankenhauser betont, dass die stellvertretende Leitung der Krippe ebenfalls zum 01.10.2019 besetzt werden konnte und man hoffe, dass man das Haus insgesamt wieder in ruhiges Fahrwasser bringen könne.</p>		
Beschluss:		
Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Bauverwaltungsamt	
Drucksache Nr.: 119/2019 GR/ö	Anlagen: 3	Sachbearbeiter: Hartmut Riester	
Erstelldatum TOP: 05.09.2019		Az.: 022.22; 022.32; 640.30, 622.31	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	Rechtsanwälte Sparwasser & Heilshorn, Herr Dr. Peter Neusüß, Mozartstraße 48, 79104 Freiburg (17.15 Uhr)
-------------	---

Tagesordnungspunkt Nr. 3:		Beratung und Beschlussfassung des städtebaulichen Vertrages und des Vertrages zur Abwendung eines ausgeübten Vorkaufsrechts nach den baulandpolitischen Grundsätzen der Gemeinde Rielasingen-Worblingen							
Anwesende:		(e) = entschuldigt							
Vorsitzender:		Baumert R.	<input checked="" type="checkbox"/>						
FWV		CDU		GRÜNE		SPD / UL		AfD	
Reckziegel L.	<input checked="" type="checkbox"/>	Brielmann V.	<input checked="" type="checkbox"/>	Akyildiz J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Gold J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Politz A.	<input checked="" type="checkbox"/>
Reutemann H. (e)	<input type="checkbox"/>	Caserotto R.(e)	<input type="checkbox"/>	Ditschler J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Möhrle K.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rohr K.	<input checked="" type="checkbox"/>	Feuerstein S.	<input checked="" type="checkbox"/>	Eisenhart D.	<input checked="" type="checkbox"/>	Zedler R.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Dr. Spur W. (e)	<input type="checkbox"/>	Gräble E.	<input checked="" type="checkbox"/>	Frank S.	<input checked="" type="checkbox"/>				
Wieland H.	<input checked="" type="checkbox"/>	Hahn N.	<input checked="" type="checkbox"/>						
Protokollführer:		Niederhammer Thomas							
Sachverständige:									

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2019

Vorbericht:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 06.12.2017 die baulandpolitischen Grundsätze beschlossen. Gemäß diesen Grundsätzen und gemäß Paragraph 24 Absatz 1 Nummer 5 Bau-gesetzbuch hat der Gemeinderat am 08.05.2019 den Beschluss über die Ausübung des allge-meinen Vorkaufsrechtes betreffend dem Grundstück Flurstücknummer 67/1, Am Rebbberg, Ge-markung Rielasingen im Bebauungsplangebiet Aufgehender, gefasst. Die Käufer haben gegen den Bescheid Widerspruch eingelegt.

Wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 08.05.2019 von der Verwaltung informiert wurde, kann in diesem Fall (Nummer 2 der beschlossenen baulandpolitischen Grundsätze) auch noch nachträglich eine Vereinbarung zur Abwendung des Vorkaufsrechts geschlossen werden. Hier-zu hat die Verwaltung einen Entwurf vorbereiten lassen, den sie dem Gemeinderat zur Bera-tung und Beschlussfassung vorlegt. Sie sieht vor, dass sich der ursprüngliche Käufer verpflichtet, die Baulandpolitischen Grundsätze zu akzeptieren und sich entsprechend zu verpflichten. Die Gemeinde hebt im Gegenzug den Bescheid über die Ausübung des – dann nicht mehr erfor-derlichen – Vorkaufsrechts auf.

Die Regelungen zur Umlegung, Erschließung und Beteiligung an den Kosten für den Kindergar-tenbau sind einer gesonderten Vereinbarung vorbehalten, da hierzu erforderliche Grundlagen noch nicht vorliegen. Diese gesonderte Vereinbarung sollte rechtzeitig vor Entstehen von Bau-recht, spätestens bis zu Beginn der Offenlage, zwischen der Gemeinde und dem Planungsbe-günstigten in Form eines städtebaulichen Vertrages abgeschlossen werden. Abgesehen von der Beteiligung an den Kitakosten können die Voraussetzungen für eine Bebauung notfalls aber auch ohne die Käufer geschaffen werden. Nicht ausgeschlossen werden kann allerdings, dass die Käufer das Verfahren dann durch Rechtsmittel verzögern.

Ein Vertreter der Rechtsanwaltskanzlei Sparwasser und Heilshorn aus Freiburg wird in der Sitzung den Städtebaulichen Vertrag und den Vertrag zur Abwendung eines ausgeübten Vorkaufrechts vorstellen, der Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt ist. Dieser Städtebauliche Vertrag wird in Zukunft auch als Muster für andere Eigentümer dienen.

Es wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung ohne erneute Befassung des Gemeinderates nicht wesentliche Änderungen am Vertrag vornehmen darf, insbesondere um auf Besonderheiten des Einzelfalls im Rahmen der noch anstehenden Verhandlungen mit den Käufern sowie den übrigen Grundstückseigentümern reagieren zu können.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des beigefügten Städtebaulichen Vertrages zu.
2. Er ermächtigt die Verwaltung, nicht wesentliche Änderungen vornehmen zu können.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit weiteren Eigentümern im Plangebiet Verhandlungen auf Grundlage des beigefügten Entwurfs aufzunehmen und gegebenenfalls ein positives Verhandlungsergebnis dem Gemeinderat zur Zustimmung vorzulegen.

Sitzungsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Bürgermeister Herrn Dr. Darius Mock vom Rechtsanwaltsbüro Sparwasser & Heilshorn aus Freiburg.

Herr Dr. Mock berichtet von seinen Erfahrungen mit den baulandpolitischen Grundsätzen in anderen Kommunen. So sei es immer mehr erforderlich, dass sich auch kleinere Gemeinden insbesondere mit dem Thema der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beschäftigen. Dabei funktioniere insbesondere das Instrument mit den städtebaulichen Verträgen insgesamt gut.

Sodann wird der vorliegende städtebauliche Vertrag, der Anlage der Einladung war, von Herrn Dr. Mock ausführlich erläutert. Sollte es in ähnlich gelagerten Fällen nicht zum Vertragsabschluss mit den Grundstückseigentümern kommen, bestehe immer noch die Möglichkeit, das klassische Instrument der Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch anzuwenden.

Was die Bezugnahme auf den Konstanzer Mietspiegel in § 16 Buchstabe c des Vertragswerks anbelangt, vertritt der Gemeinderat die Auffassung, hier hilfsweise auf den näher liegenden Radolfzeller Mietspiegel zurückzugreifen. Ansonsten sei in Ermangelung eines örtlichen Mietspiegels auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen.

Die Diskussion macht deutlich, dass das Vertragswerk insgesamt auf positive Resonanz innerhalb des Gremiums stößt – vor allem im Hinblick auf die Möglichkeit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Fraktion der Grünen weist darauf hin, dass sie im Hinblick auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (Teil E) eine Quote von 30 % im Hinblick auf die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum präferieren würde. In diesem Zusammenhang wird von Herrn Dr. Mock darauf hingewiesen, dass man nun mit den bereits beschlossenen 20 % starten wolle; selbstverständlich könne hier von Seiten der Gemeinde jederzeit nachjustiert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat folgt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung einstimmig.

16 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Bauverwaltungsamt	
Drucksache Nr.: 120/2019 GR/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Martin Doerries	
Erstelldatum TOP: 10.09.2019		Az.: 022.22; 022.32; 043.10	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	Ingenieurbüro Waldvogel, Arbeitssicherheit und Brandschutz, Brombacher Str. 3, 79539 Lörrach (18.00 Uhr) Leiber & Roth Elektrotechnik, Herrn Roth, Alemannenstr. 34, 78253 Eigelfingen (18.00 Uhr)
-------------	---

Tagesordnungspunkt Nr. 4:		Sanierung des Rathauses und mögliche Erweiterung zur Schaffung weiterer Büroräume							
Anwesende:		(e) = entschuldigt							
Vorsitzender:		Baumert R.	<input checked="" type="checkbox"/>						
<i>FWV</i>		<i>CDU</i>		<i>GRÜNE</i>		<i>SPD / UL</i>		<i>AfD</i>	
Reckziegel L.	<input checked="" type="checkbox"/>	Brielmann V.	<input checked="" type="checkbox"/>	Akyildiz J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Gold J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Politz A.	<input checked="" type="checkbox"/>
Reutemann H. (e)	<input type="checkbox"/>	Caserotto R.	<input type="checkbox"/>	Ditschler J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Möhrle K.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rohr K.	<input checked="" type="checkbox"/>	Feuerstein S.	<input checked="" type="checkbox"/>	Eisenhart D.	<input checked="" type="checkbox"/>	Zedler R.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Dr. Spur W. (e)	<input type="checkbox"/>	Gräble E.	<input checked="" type="checkbox"/>	Frank S.	<input checked="" type="checkbox"/>				
Wieland H.	<input checked="" type="checkbox"/>	Hahn N.	<input checked="" type="checkbox"/>						
Protokollführer:		Niederhammer Thomas							
Sachverständige:									

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2019

Vorbericht:

Im Rahmen der vorgeschriebenen Brandschutz-Begehungen sowie der Überprüfung der vorhandenen betrieblichen Elektro-Installationen am Rathaus-Gebäude wurden durch die Sachverständigen erhebliche Sicherheits-Mängel festgestellt, die eine umfassende Sanierung des Gebäudes erforderlich machen. In diesem Zusammenhang bietet sich die Möglichkeit, dem ebenfalls am Rathaus vorherrschenden Platzmangel durch eine angemessene Erweiterung zu begegnen.

Herr Ortsbaumeister Doerries wird während der Sitzung auf die notwendigen Maßnahmen im Bestand sowie auf eine mögliche Erweiterung des Rathauses eingehen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Bericht des Ortsbauamtes zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die vorgestellten Überlegungen zu einem Vorentwurf weiter auszuarbeiten, um diesen dem Gemeinderat wiederum zum Beschluss vorzulegen.

Sitzungsverlauf:

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass zum heutigen Zeitpunkt selbstverständlich keine abschließende Entscheidung im Hinblick auf die Sanierung des Rathauses bzw. einer Erweiterung zur Schaffung weiterer Büroräume vom Gemeinderat erwartet wird. Es gehe lediglich darum, dem Ortsbaumeister Herrn Doerries für seine weiteren Planungen bzw. detaillierten Kostenberechnungen eine gewisse Richtung von Seiten des politischen Gremiums vorzugeben.

Die Besichtigung des Rathauses im Rahmen der letzten Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses habe mit Deutlichkeit gezeigt, dass ein Sanierungsbedarf aufgrund der erheblichen sicherheitstechnischen Mängel gegeben ist. Zudem seien die räumlichen Kapazitäten im Rathaus insgesamt ausgeschöpft. Wenn tatsächlich zusätzliches Personal im Hinblick auf die Überarbeitung der vielen Bebauungspläne der Gemeinde erforderlich ist, seien hier auch die entsprechenden räumlichen Kapazitäten notwendig.

Ortsbaumeister Martin Doerries zeigt sodann die Grundrisse des bestehenden Rathausgebäudes auf. In diesem Zusammenhang betont er die baulichen Mängel beim bestehenden Sitzungssaal; insbesondere im Hinblick auf Brandschutz. Auch die Elektroinstallation entspreche nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften.

Was die Planung des Sitzungssaales anbelangt, sei deshalb angedacht, einen Riegel unter den Sitzungssaal zu schieben. Dies hätte den Vorteil, dass 5 bis 6 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden können und hier auch die Möglichkeit einer Ausweitung der Öffnungszeiten – und dies insbesondere im publikumswirksamen Bereich – möglich wäre.

Im Laufe der sehr regen Diskussion wird deutlich, dass sich das Gremium mit bürgerfreundlicheren Öffnungszeiten im Sinne der Daseinsvorsorge für die Bürgerschaft durchaus anfreunden kann. Auch ein Neubau des Sitzungssaales versus der Sanierung im Bestand mit Unterbau wird rege diskutiert. Dabei wird darauf hingewiesen, dass bei einer Sanierung im Bestand auch die Möglichkeit besteht, dass die frühere Villa Imbach, welche von der Gemeinde seit 1936 als Rathaus genutzt wird, eventuell unter Denkmalschutz steht. Dies würde gegebenenfalls bei der Ertüchtigung des Brandschutzes gewisse Vorteile mit sich bringen.

Im Laufe der Diskussion wird deutlich, dass die Damen und Herren des Gremiums sich mehrheitlich den Erhalt des Sitzungssaales mit entsprechender Sanierung im Bestand – vor allem in den Bereichen Brandschutz und Elektro – mit entsprechendem Unterbau zur Schaffung von zusätzlichen Büros in Bereichen des erhöhten Publikumsverkehrs vorstellen können. In diesem Zusammenhang sollen auch alle energetischen Optionen ausgenutzt bzw. überprüft werden. Darüber hinaus sollten auch über diese Maßnahme hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten nicht außer acht gelassen werden, wobei vor allem auf die Möglichkeit der späteren Aufstockung des bestehenden Rathauses oder eines Ergänzungsbaus in modularer Bauweise hingewiesen wird.

Teilweise wird aber auch die Meinung vertreten, den Sitzungssaal komplett abzureißen und durch einen zweckmäßigen Neubau zu ersetzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat gibt ein Stimmungsbild dahingehend ab, dass man sich mehrheitlich mit dem Unterbau des Sitzungssaales – wie vorgetragen in der großen Variante – anfreunden kann und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage eine Kostenermittlung nebst Sanierungskonzept vorzulegen.

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
------------	--------------	--------------

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Hauptamt	
Drucksache Nr.: 121/2019 GR/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Thomas Niederhammer	
Erstelldatum TOP: 10.09.2019		Az.: 022.22; 022.32	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	
-------------	--

Tagesordnungspunkt Nr. 5:		Kenntnisnahme der niedergeschriebenen Beschlüsse der Vorsitzung								
Anwesende:		(e) = entschuldigt								
Vorsitzender:		Baumert R.	<input checked="" type="checkbox"/>							
<i>FWV</i>		<i>CDU</i>		<i>GRÜNE</i>		<i>SPD / UL</i>		<i>AfD</i>		
Reckziegel L.	<input checked="" type="checkbox"/>	Brielmann V.	<input checked="" type="checkbox"/>	Akyildiz J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Gold J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Politz A.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Reutemann H. (e)	<input type="checkbox"/>	Caserotto R.(e)	<input type="checkbox"/>	Ditschler J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Möhrle K.	<input checked="" type="checkbox"/>			
Rohr K.	<input checked="" type="checkbox"/>	Feuerstein S.	<input checked="" type="checkbox"/>	Eisenhart D.	<input checked="" type="checkbox"/>	Zedler R.	<input checked="" type="checkbox"/>			
Dr. Spur W. (e)	<input type="checkbox"/>	Gräble E.	<input checked="" type="checkbox"/>	Frank S.	<input checked="" type="checkbox"/>					
Wieland H.	<input checked="" type="checkbox"/>	Hahn N.	<input checked="" type="checkbox"/>							
Protokollführer:		Niederhammer Thomas								
Sachverständige:										

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2019

Vorbericht:		
Sitzungsverlauf:		
<p>Von den niedergeschriebenen Beschlüssen der Sitzung vom 11.09.2019 nimmt der Gemeinderat im Wege des Umlaufs Kenntnis.</p> <p>Einwendungen dagegen werden nicht erhoben.</p>		
Beschluss:		
Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Hauptamt	
Drucksache Nr.: 122/2019 GR/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Thomas Niederhammer	
Erstelldatum TOP: 10.09.2019		Az.: 022.22; 022.32; 708.32	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	
-------------	--

Tagesordnungspunkt Nr. 6:		Verschiedenes Wahl der 7 VertreterInnen und StellvertreterInnen in die Verbandsversammlung des Abwasserverbandes "Radolf- zeller Aach"							
Anwesende:		(e) = entschuldigt							
Vorsitzender:		Baumert R.	<input checked="" type="checkbox"/>						
<i>FWV</i>		<i>CDU</i>		<i>GRÜNE</i>		<i>SPD / UL</i>	<i>AfD</i>		
Reckziegel L.	<input checked="" type="checkbox"/>	Brielmann V.	<input checked="" type="checkbox"/>	Akyildiz J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Gold J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Politz A.	<input checked="" type="checkbox"/>
Reutemann H. (e)	<input type="checkbox"/>	Caserotto R.(e)	<input type="checkbox"/>	Ditschler J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Möhrle K.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rohr K.	<input checked="" type="checkbox"/>	Feuerstein S.	<input checked="" type="checkbox"/>	Eisenhart D.	<input checked="" type="checkbox"/>	Zedler R.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Dr. Spur W. (e)	<input type="checkbox"/>	Gräble E.	<input checked="" type="checkbox"/>	Frank S.	<input checked="" type="checkbox"/>				
Wieland H.	<input checked="" type="checkbox"/>	Hahn N.	<input checked="" type="checkbox"/>						
Protokollführer:		Niederhammer Thomas							
Sachverständige:									

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2019

Vorbericht:		
Sitzungsverlauf:		
<p>Der Bürgermeister informiert, dass in der konstituierenden Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2017 davon ausgegangen wurde, dass nach der neuen Fassung der Verbandsversammlung insgesamt 7 Mitglieder des Gremiums in die Verbandsversammlung des Abwasserverbandes „Radolfzeller Aach“ zu entsenden sind. Demzufolge wurden auch 7 Mitglieder vom Gremium gewählt.</p> <p>Nun hat sich herausgestellt, dass bei den 7 stimmberechtigten VerbandsvertreterInnen der Gemeinde Rielasingen-Worblingen auch der Bürgermeister dabei ist, sodass die Zahl der VertreterInnen aus der Mitte des Gemeinderates lediglich 6 beträgt.</p> <p>Für die Fraktion der Grünen erklärt sich die Fraktionsvorsitzende Jana Akyildiz damit einverstanden, dass als Mitglieder der Fraktion der Grünen lediglich Dagmar Eisenhart und Jakob Ditschler entsendet werden.</p>		
Beschluss:		
<p>Mit diesem Vorschlag der Fraktion der Grünen erklärt sich das Gremium ohne Aussprache einverstanden.</p>		
16 Ja-Stimmen	0 Nein-Stimmen	0 Enthaltungen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Bauverwaltungsamt	
Drucksache Nr.: 123/2019 GR/ö	Anlagen: 1	Sachbearbeiter: Hartmut Riester	
Erstelldatum TOP: 20.09.2019		Az.: 022.22; 022.32; 621.41	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	
-------------	--

Tagesordnungspunkt Nr. 7:		Bebauungsplan "Oberdorfstraße": Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberdorfstraße" gemäß Paragraph 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Auf- stellung von örtlichen Bauvorschriften für dieses Bebau- ungsplangebiet (Aufstellungsbeschluss)							
Anwesende:		(e) = entschuldigt							
Vorsitzender:		Baumert R.	<input checked="" type="checkbox"/>						
<i>FWV</i>		<i>CDU</i>		<i>GRÜNE</i>		<i>SPD / UL</i>		<i>AfD</i>	
Reckziegel L.	<input checked="" type="checkbox"/>	Brielmann V.	<input checked="" type="checkbox"/>	Akyildiz J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Gold J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Politz A.	<input checked="" type="checkbox"/>
Reutemann H. (e)	<input type="checkbox"/>	Caserotto R.(e)	<input type="checkbox"/>	Ditschler J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Möhrle K.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rohr K.	<input checked="" type="checkbox"/>	Feuerstein S.	<input checked="" type="checkbox"/>	Eisenhart D.	<input checked="" type="checkbox"/>	Zedler R.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Dr. Spur W. (e)	<input type="checkbox"/>	Gräble E.	<input checked="" type="checkbox"/>	Frank S.	<input checked="" type="checkbox"/>				
Wieland H.	<input checked="" type="checkbox"/>	Hahn N.	<input checked="" type="checkbox"/>						
Protokollführer:		Niederhammer Thomas							
Sachverständige:									

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2019

Vorbericht:

Eine Antragstellerin beabsichtigt, auf dem Grundstück Flurstücknummer 1916/3 das bestehende Wohnhaus mit Scheune komplett abzubauen und stattdessen zwei Mehrfamiliengebäude mit Flachdach (2 Grad Dachneigung) zu errichten. Beim größeren Gebäude A, welches relativ nahe der Oberdorfstraße geplant ist, ist eine Länge von 22,93 Meter, eine Breite von ganz überwiegend 12,07 Meter sowie eine Gebäudehöhe von 8,52 Meter beziehungsweise 8,57 Meter geplant. In diesem Wohngebäude sind 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Im rückwärtigen, westlichen Grundstücksteil ist die Errichtung des Hauses B mit einer ganz überwiegenden Gebäudelänge von 22,13 Meter, einer Breite von ganz überwiegend 9,43 Meter sowie einer Gebäudehöhe von 8,68 Meter beziehungsweise 9,01 Meter geplant. Für dieses Gebäude sind 6 Wohneinheiten vorgesehen. Für die insgesamt 14 Wohneinheiten sind in der Tiefgarage 13 Stellplätze sowie oberirdisch direkt unmittelbar der Oberdorfstraße zugeordnet 7 Stellplätze geplant.

Mit diesem Bauantrag hat sich der Technische und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.09.2019 befasst. Dabei wurde zu diesem Bauantrag aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Das Grundstück Flurstücknummer 1916/3 liegt an der Oberdorfstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinterm Dorf“. Dieser Bebauungsplan aus dem Jahre 1961 besteht aus einem Gestaltungsplan sowie einem Straßen- und Bauflichtenplan. Der Textteil wurde als Polizeiverordnung erlassen und dürfte deshalb Kraft Gesetz nicht mehr anzuwenden sein. Da in der Gemeindeverwaltung keine Unterlagen über eine förmliche Überleitung des Straßen- und Bau-

fluchtenplans sowie des Gestaltungsplans gefunden wurden geht die Verwaltung davon aus, dass dieses Bauvorhaben ausschließlich gemäß Paragraph 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist.

Die zwei relativ großen Baukörper, die traufständig zur Oberdorfstraße stehen und aufgrund des gewählten Flachdachs optisch dreigeschossig in Erscheinung treten, wirken gegenüber der nördlichen und südlichen Bebauung sehr mächtig und als Fremdkörper. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gebäude in der Feuerwehrstraße 24 und 26 auch stattliche Volumina haben, wobei es sich dort um zwei Wohntrakte mit landwirtschaftlichen Gebäuden handelt. Auf der westlichen Teilfläche des Grundstückes Flurstücknummer 35/1, hat die Gemeinde zudem kürzlich auch einem vergleichbar großen Baukörper zugestimmt. Allerdings hat der dortige Antragsteller ein Satteldach gewählt, sodass das Gebäude deutlich weniger als Fremdkörper wirkt. Leider wird auch in der aktuellen Rechtsprechung noch die Auffassung vertreten, dass die Dachform und Dachneigung bei der Beurteilung, ob sich ein Bauvorhaben in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, kein maßgebendes Kriterium nach Paragraph 34 Baugesetzbuch ist und deshalb vernachlässigt werden muss.

Dass sich das Bauvorhaben als reine Wohnbebauung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gut in die Nachbarschaft einfügt, ist unbestritten. Zum Maß der baulichen Nutzung wurde festgestellt, dass sich das Gebäude aufgrund des gewählten Flachdachs mit einer NN-Höhe von maximal 431.27 hinsichtlich der maßgebenden Firsthöhe im Rahmen der Umgebungsbebauung von 431.85 (Lutherstraße 13) und 433.3 (Oberdorfstraße 7) bewegt.

Auch hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bewegen sich beide Gebäude noch im Rahmen des Wohnbauvorhabens, dem kürzlich auf der westlichen Teilfläche des Grundstückes Flurstücknummer 35/1 zugestimmt wurde. In Paragraph 34 Absatz 1 letzter Halbsatz wird festgelegt, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf. Obwohl, wie bereits ausgeführt, das Gebäude aufgrund seiner traufständigen Stellung und dem gewählten Flachdach als Fremdkörper wahrgenommen werden wird und damit zu städtebaulichen Spannungen führen kann, konnte seitens der Verwaltung nicht definitiv bestätigt werden, dass dies unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führt. Die Anforderungen an eine Beeinträchtigung werden von der Rechtsprechung generell als hoch eingeschätzt.

Als weiteres Erfordernis für dieses Bauvorhaben muss gemäß Paragraph 34 Absatz 1 Baugesetzbuch die Erschließung gesichert sein. Während die verkehrsmäßige Erschließung kein Problem darstellt, wurde aus entwässerungstechnischer Sicht darauf hingewiesen, dass sich aufgrund einer hydraulischen Berechnung eines Fachbüros ergeben hat, dass die Abwasserleitung sich im Einstau befindet und deshalb so viel als möglich Regenwasser zurückgehalten beziehungsweise auf dem Grundstück versickert werden muss. In Anbetracht der zwei großen Baukörper und der ebenfalls sehr groß dimensionierten Tiefgarage ist gegenwärtig nicht gewährleistet, dass diese Voraussetzungen zum jetzigen Zeitpunkt gegeben sind. Der Antragsteller muss dies gegenüber der Fachbehörde und der Gemeinde nachweisen. Seitens der Verwaltung wurde die Auffassung vertreten, dass vor diesem Hintergrund zwingend eine Dachbegrünung zu realisieren ist, die dem Rückhalt des Niederschlagswassers dient.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass, sofern das Gremium dem Bauvorhaben in keiner Weise zustimmen kann, neben der bisher nicht gesicherten entwässerungstechnischen Erschließung nur noch die Möglichkeit bliebe, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Planungshoheit der Gemeinde auszuüben. In der Folge könnte dann beim Landratsamt Konstanz die Zurückstellung der Entscheidung über diesen Bauantrag für die Dauer eines Jahres beantragt werden. Allerdings wurde auch darauf hingewiesen, dass hierfür nur noch ein sehr, sehr enges Zeitfenster zur Verfügung steht. Zudem sei es erforderlich, dass ein Plankonzept vorliege, bei dem erkennbar sei, dass das Bauvorhaben diesem städtebaulichen Konzept widerspreche.

Seitens der Verwaltung wurde auch betont, dass bei jeweils 6 und 8 Wohneinheiten insgesamt 20 Stellplätze vorgesehen sind. Somit werde die nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Zahl von 1 Stellplatz pro Wohneinheit bei den Bauvorhaben überschritten.

Aus der sich anschließenden sehr regen Diskussion wurde deutlich, dass die Mehrheit des Gremiums bei dem vorliegenden Projekt eine Beeinträchtigung des Ortsbildes befürchtet. Zudem seien gerade im Ortskern von Rielasingen bereits genügend Bausünden zu konstatieren. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass massive Einwendungen von Seiten der Nachbarschaft vorliegen. Auch wurde die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze gerade in diesem präkären Bereich der Oberdorfstraße als zu gering erachtet.

Abschließend war sich das Gremium darüber einig, auf jeden Fall das betreffende Gebiet zu überplanen und hier ein ansprechendes städtebauliches Konzept zu erstellen, nachdem gerade im Bereich der Oberdorfstraße noch einige ähnliche große Baugrundstücke vorhanden sind.

Entsprechend dieser Entscheidung wird dem Gemeinderat der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet vorgeschlagen, in dem starker Regelungsbedarf besteht. Zum einen sind größere Grundstücke noch nicht oder mit relativ kleinen Häusern überbaut, so dass zu befürchten ist, dass ähnlich dem oben geschilderten Fall eine Bebauung erfolgen kann, die sich nicht mehr in das bestehende Ortsbild einfügt. Auf der einen Seite soll mit diesem Bebauungsplan, für den ein allgemeines Wohngebiet geplant ist, eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, um dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen. Auf der anderen Seite soll dies aber so geordnet erfolgen, dass keine städtebaulichen Spannungen entstehen. Insbesondere werden bei diesem Bebauungsplan die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus Paragraph 17 der Baunutzungsverordnung zugrunde gelegt, die bei dem oben geschilderten Bauantrag überschritten wird. Um ein Einfügen in die gewachsene Struktur zu gewährleisten, soll neben einer zweigeschossigen Bebauung auch die Ausführung von Satteldächern vorgeschrieben werden.

Es wird die Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens im Sinne von Paragraph 13 a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorgeschlagen.

Bei der Anwendung dieses Verfahrens ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes kann dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberdorfstraße“ gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie die Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften für dieses Bebauungsplangebiet (Aufstellungsbeschluss).

Sitzungsverlauf:

Der ausführliche Vorbericht wird von Bauabteilungsleiter Riester erläutert sowie die Abgrenzung des Plangebietes noch einmal ausführlich aufgezeigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes sein soll, den unterschiedlichen Interessen im Plangebiet gerecht zu werden, wobei die Notwendigkeit der Nachverdichtung nicht vernachlässigt werden sollte.

Im Rahmen der kurzen Diskussion wird angeregt, im Bereich des sich im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstückes Flst.Nr. 1903 an der Albrecht-Dürer-Straße in der Forsetzung des dortigen Kinderspielplatzes eine öffentliche Parkfläche zu schaffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung einstimmig zu.

16 Ja-Stimmen**0** Nein-Stimmen**0** Enthaltungen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Bauverwaltungsamt	
Drucksache Nr.: 124/2019 GR/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Hartmut Riester	
Erstelldatum TOP: 20.09.2019		Az.: 022.22; 022.32; 632.6	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	
-------------	--

Tagesordnungspunkt Nr. 8:		Bauantrag zum Abbruch des vorhandenen Wohnhauses mit Ökonomiegebäude sowie zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 8 Wohneinheiten und 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flurstücknummer 1916/3, Oberdorfstraße 9 und 9 A, 78239 Rielasingen-Worblingen im nichtüberplanten Innenbereich							
Anwesende:		(e) = entschuldigt							
Vorsitzender:		Baumert R.	<input checked="" type="checkbox"/>						
<i>FWV</i>		<i>CDU</i>		<i>GRÜNE</i>		<i>SPD / UL</i>		<i>AfD</i>	
Reckziegel L.	<input checked="" type="checkbox"/>	Brielmann V.	<input checked="" type="checkbox"/>	Akyildiz J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Gold J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Politz A.	<input checked="" type="checkbox"/>
Reutemann H. (e)	<input type="checkbox"/>	Caserotto R.(e)	<input type="checkbox"/>	Ditschler J.	<input checked="" type="checkbox"/>	Möhrle K.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Rohr K.	<input checked="" type="checkbox"/>	Feuerstein S.	<input checked="" type="checkbox"/>	Eisenhart D.	<input checked="" type="checkbox"/>	Zedler R.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Dr. Spur W. (e)	<input type="checkbox"/>	Gräble E.	<input checked="" type="checkbox"/>	Frank S.	<input checked="" type="checkbox"/>				
Wieland H.	<input checked="" type="checkbox"/>	Hahn N.	<input checked="" type="checkbox"/>						
Protokollführer:		Niederhammer Thomas							
Sachverständige:									

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2019

Vorbericht:

Eine Antragstellerin beabsichtigt, auf dem Grundstück Flurstücknummer 1916/3 das bestehende Wohnhaus mit Scheune komplett abzubrechen und stattdessen zwei Mehrfamiliengebäude mit Flachdach (2 Grad Dachneigung) zu errichten. Beim größeren Gebäude A, welches relativ nahe der Oberdorfstraße geplant ist, ist eine Länge von 22,93 Meter, eine Breite von ganz überwiegend 12,07 Meter sowie eine Gebäudehöhe von 8,52 Meter beziehungsweise 8,57 Meter geplant. In diesem Wohngebäude sind 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Im rückwärtigen, westlichen Grundstücksteil ist die Errichtung des Hauses B mit einer ganz überwiegenden Gebäudelänge von 22,13 Meter, einer Breite von ganz überwiegend 9,43 Meter sowie einer Gebäudehöhe von 8,68 Meter beziehungsweise 9,01 Meter geplant. Für dieses Gebäude sind 6 Wohneinheiten vorgesehen. Für die insgesamt 14 Wohneinheiten sind in der Tiefgarage 13 Stellplätze sowie oberirdisch direkt unmittelbar der Oberdorfstraße zugeordnet 7 Stellplätze geplant.

Mit diesem Bauantrag hat sich der Technische und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.09.2019 befasst. Dabei wurde zu diesem Bauantrag aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Das Grundstück Flurstücknummer 1916/3 liegt an der Oberdorfstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinterm Dorf“. Dieser Bebauungsplan aus dem Jahre 1961 besteht aus einem Gestaltungsplan sowie einem Straßen- und Bauflichtenplan. Der Textteil wurde als Polizeiverordnung erlassen und dürfte deshalb Kraft Gesetz nicht mehr anzuwenden sein. Da in der Gemeindeverwaltung keine Unterlagen über eine förmliche Überleitung des Straßen- und Bau-

fluchtenplans sowie des Gestaltungsplans gefunden wurden geht die Verwaltung davon aus, dass dieses Bauvorhaben ausschließlich gemäß Paragraph 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist.

Die zwei relativ großen Baukörper, die traufständig zur Oberdorfstraße stehen und aufgrund des gewählten Flachdachs optisch dreigeschossig in Erscheinung treten, wirken gegenüber der nördlichen und südlichen Bebauung sehr mächtig und als Fremdkörper. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gebäude in der Feuerwehrstraße 24 und 26 auch stattliche Volumina haben, wobei es sich dort um zwei Wohntrakte mit landwirtschaftlichen Gebäuden handelt. Auf der westlichen Teilfläche des Grundstückes Flurstücknummer 35/1, hat die Gemeinde zudem kürzlich auch einem vergleichbar großen Baukörper zugestimmt. Allerdings hat der dortige Antragsteller ein Satteldach gewählt, sodass das Gebäude deutlich weniger als Fremdkörper wirkt. Leider wird auch in der aktuellen Rechtsprechung noch die Auffassung vertreten, dass die Dachform und Dachneigung bei der Beurteilung, ob sich ein Bauvorhaben in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, kein maßgebendes Kriterium nach Paragraph 34 Baugesetzbuch ist und deshalb vernachlässigt werden muss.

Dass sich das Bauvorhaben als reine Wohnbebauung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gut in die Nachbarschaft einfügt, ist unbestritten. Zum Maß der baulichen Nutzung wurde festgestellt, dass sich das Gebäude aufgrund des gewählten Flachdachs mit einer NN-Höhe von maximal 431.27 hinsichtlich der maßgebenden Firsthöhe im Rahmen der Umgebungsbebauung von 431.85 (Lutherstraße 13) und 433.3 (Oberdorfstraße 7) bewegt.

Auch hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bewegen sich beide Gebäude noch im Rahmen des Wohnbauvorhabens, dem kürzlich auf der westlichen Teilfläche des Grundstückes Flurstücknummer 35/1 zugestimmt wurde. In Paragraph 34 Absatz 1 letzter Halbsatz wird festgelegt, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf. Obwohl, wie bereits ausgeführt, das Gebäude aufgrund seiner traufständigen Stellung und dem gewählten Flachdach als Fremdkörper wahrgenommen werden wird und damit zu städtebaulichen Spannungen führen kann, konnte seitens der Verwaltung nicht definitiv bestätigt werden, dass dies unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führt. Die Anforderungen an eine Beeinträchtigung werden von der Rechtsprechung generell als hoch eingeschätzt.

Als weiteres Erfordernis für dieses Bauvorhaben muss gemäß Paragraph 34 Absatz 1 Baugesetzbuch die Erschließung gesichert sein. Während die verkehrsmäßige Erschließung kein Problem darstellt, wurde aus entwässerungstechnischer Sicht darauf hingewiesen, dass sich aufgrund einer hydraulischen Berechnung eines Fachbüros ergeben hat, dass die Abwasserleitung sich im Einstau befindet und deshalb so viel als möglich Regenwasser zurückgehalten beziehungsweise auf dem Grundstück versickert werden muss. In Anbetracht der zwei großen Baukörper und der ebenfalls sehr groß dimensionierten Tiefgarage ist gegenwärtig nicht gewährleistet, dass diese Voraussetzungen zum jetzigen Zeitpunkt gegeben sind. Der Antragsteller muss dies gegenüber der Fachbehörde und der Gemeinde nachweisen. Seitens der Verwaltung wurde die Auffassung vertreten, dass vor diesem Hintergrund zwingend eine Dachbegrünung zu realisieren ist, die dem Rückhalt des Niederschlagswassers dient.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass, sofern das Gremium dem Bauvorhaben in keiner Weise zustimmen kann, neben der bisher nicht gesicherten entwässerungstechnischen Erschließung nur noch die Möglichkeit bliebe, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Planungshoheit der Gemeinde auszuüben. In der Folge könnte dann beim Landratsamt Konstanz die Zurückstellung der Entscheidung über diesen Bauantrag für die Dauer eines Jahres beantragt werden. Allerdings wurde auch darauf hingewiesen, dass hierfür nur noch ein sehr, sehr enges Zeitfenster zur Verfügung steht. Zudem sei es erforderlich, dass ein Plankonzept vorliege, bei dem erkennbar sei, dass das Bauvorhaben diesem städtebaulichen Konzept widerspreche.

Seitens der Verwaltung wurde auch betont, dass bei jeweils 6 und 8 Wohneinheiten insgesamt 20 Stellplätze vorgesehen sind. Somit werde die nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Zahl von 1 Stellplatz pro Wohneinheit bei den Bauvorhaben überschritten.

Aus der sich anschließenden sehr regen Diskussion wurde deutlich, dass die Mehrheit des Gremiums bei dem vorliegenden Projekt eine Beeinträchtigung des Ortsbildes befürchtet. Zudem seien gerade im Ortskern von Rielasingen bereits genügend Bausünden zu konstatieren. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass massive Einwendungen von Seiten der Nachbarschaft vorliegen. Auch wurde die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze gerade in diesem präkären Bereich der Oberdorfstraße als zu gering erachtet.

Abschließend war sich das Gremium darüber einig, auf jeden Fall das betreffende Gebiet zu überplanen und hier ein ansprechendes städtebauliches Konzept zu erstellen, nachdem gerade im Bereich der Oberdorfstraße noch einige ähnliche große Baugrundstücke vorhanden sind.

Entsprechend dieser Entscheidung wurde dem Gemeinderat der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet vorgeschlagen, in dem starker Regelungsbedarf besteht. Sofern der Gemeinderat im vorhergehenden Tagesordnungspunkt die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen hat, sollte beim Landratsamt Konstanz gemäß Paragraph 15 Baugesetzbuch die Zurückstellung der Entscheidung über diesen Bauantrag für die Dauer eines Jahres beantragt werden. Hilfsweise wird vorgeschlagen, dem Bauantrag das Einvernehmen zu versagen, da zum einen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann und zum anderen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes gesehen wird.

Sitzungsverlauf:

Auch hier wird der ausführliche Vorbericht im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Beurteilung des vorliegenden Bauantrages von Bauabteilungsleiter Riester ausführlich vorgetragen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit dem Planer im Hinblick auf die Realisierung der zwei Mehrfamilienhäuser im Vorfeld gute Gespräche stattgefunden haben, wobei von dortiger Seite signalisiert wurde, eventuell eine Umplanung vorzunehmen. Dabei wurde vom Vorhabensträger durchaus Verständnis für die Entscheidung des Gemeinderates sowie für die vorliegenden Einwendungen aus der Nachbarschaft gezeigt.

Beschluss:

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung beschließt der Gemeinderat, beim Landratsamt Konstanz gemäß § 15 Baugesetzbuch die Zurückstellung der Entscheidung über diesen Bauantrag für die Dauer eines Jahres zu beantragen und Hilfsweise derzeit das Einvernehmen aus den dargelegten Gründen zu versagen.

14 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

2 Enthaltungen

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Vorsitzende die öffentliche Sitzung um 19.30 Uhr.

Rielasingen-Worblingen, 01.10.2019

Drucksache Nr. 115 - 124

Ralf Baumert
Vorsitzender

Thomas Niederhammer
Protokollführer

Hermann Wieland
Gemeinderat

Volkmar Brielmann
Gemeinderat