



Bebauungsplan „Oberdorfstraße“ auf Gemarkung Rielasingen

Begründung

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Oberdorfstraße“ gemäß Paragraph 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie für dieses Bebauungsplangebiet Örtliche Bauvorschriften aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung sind die im Planungsgebiet festgestellten Gebäudeleerstände und größere Grundstücke, die derzeit noch nicht oder mit relativ kleinen Häusern überbaut sind. Wie auch aus Nachverdichtungen, die derzeit in der Umsetzung sind, hervorgeht, wird ein starker Regelungsbedarf gesehen. Deshalb soll über einen Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des historischen Ortskerns. Es erstreckt sich im Wesentlichen auf die Grundstücke westlich und östlich der Oberdorfstraße, von der Hofenackerstraße / Ramsener Straße im Süden bis zum Grundstück Flst. Nr. 102/2 (ehemalige Rosenegghalle) im Norden. Im Süden werden die Grundstücke Flst. Nrn. 36/2 und 35/1 bis zur Feuerwehrstraße sowie die Grundstücke Flst. Nrn. 1922, 1922/14 und 1922/12 entlang der Hofenackerstraße in das Plangebiet einbezogen. Ebenfalls einbezogen werden die Grundstücke Flurstücknummern 125/1, 125/2 und 126 zwischen der Albrecht-Dürer-Straße und der Kehlhofstraße sowie das Grundstück Flst. Nr. 106 an der Gottmadinger Straße.

Die exakten Grenzen des Planungsgebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 3,27 ha.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

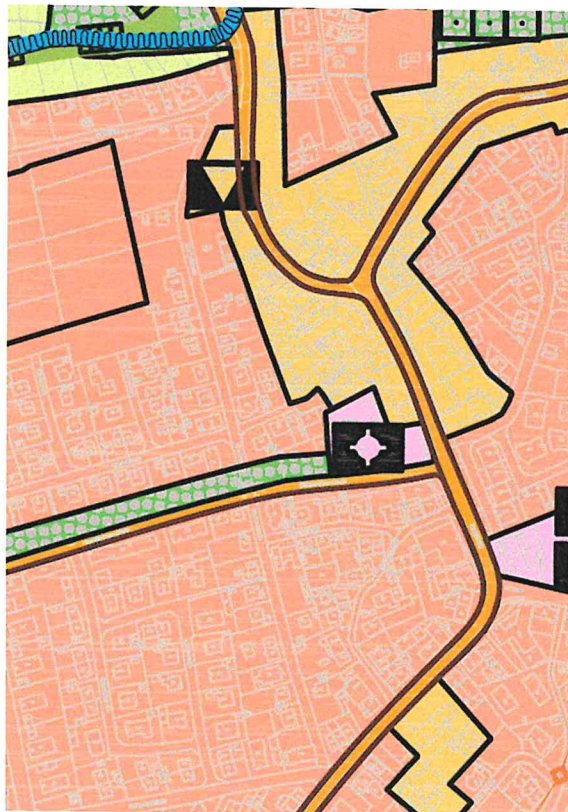
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,

- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² unterschritten wird.

Das Planungsgebiet ist bereits fast vollständig bebaut. Der Bebauungsplan soll entsprechend der umgebenden Nutzung für Wohnungen bzw. wohngebietskompatible Nutzungen ausgewiesen werden. Er begründet damit keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 32.700 m²; bei einer GRZ von 0,3 und ca. 2,6 ha Bauflächen beträgt die maximal mögliche Grundfläche ca. 7.800 m²; dieser Wert liegt deutlich unter den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen 20.000 m². Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

4. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen sind die bebauten Teile des Planungsgebiets derzeit als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Albrecht-Dürer-Straße ist ein ca. 20 m breiter Streifen als Grünfläche ausgewiesen. Diese endet unmittelbar vor der Pfarrkirche St. Bartholomäus.

Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Sanierungsgebiet Rielasingen Ortsmitte II

Teile des Planungsgebiets befinden sich innerhalb der Abgrenzung des Sanierungsgebiets Ortsmitte II. Die Überlagerung betrifft ausschließlich Grundstücke im Süden an der Feuerwehrstraße: die Grundstücke Flst. Nr. 35/1 (Feuerwehrstraße 24) und Flst. Nr. 36/2.

Die im Sanierungsgebiet verfolgten städtebaulichen Ziele für das Quartier der Feuerwehrstraße sind:

- Sicherung des Ortsbildes
- Modernisierung des Gebäudebestands
- Nutzungsschwerpunkt Wohnbau
- Denkmalgerechte Sanierung
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen.

Diese Ziele entsprechen den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs, so dass hier keine Konflikte entstehen können. Dabei soll das Maß der Innenentwicklung so ausgeformt werden, dass es sich in die vorhandene städtebauliche Situation einfügt und Spannungen vermieden werden können.

6. Städtebauliche Analyse

Stand Juni 2020

Ziel der städtebaulichen Analyse war festzustellen, in welchem Umfang Veränderungspotential in der Oberdorfstraße vorhanden ist.

Grundstücksnutzung:

Derzeit werden 76 % der Grundstücksfläche für Wohnen genutzt, 13 % der Fläche sind Straßen und Fußwege. Zwei gewerblich genutzte Grundstücke (4 %) und das Grundstück der Kirchengemeinde (5 %) und eine öffentliche Grünfläche (2 %) vervollständigen die Nutzungen.

Derzeit sind 6 Gebäude ungenutzt, wobei auf zwei Grundstücken bereits eine Neubebauung errichtet wird. Dabei handelt es sich um die Baumaßnahmen, die zur Aufstellung des Bebauungsplans geführt haben.

Wohneinheiten pro Gebäude:

Insgesamt sind 36 Wohngebäude im Planungsgebiet vorhanden. Von diesen befinden sich in 21 nur 1 Wohneinheit und in 3 Gebäuden 2 Wohneinheiten (insgesamt 66 %). 6 Gebäude sind wie erwähnt unbewohnt. Lediglich 3 Gebäude haben 3 und 3 Gebäude mehr als 3 Wohneinheiten (17 %). Mit den geplanten 4 Neubauten auf 2 Grundstücken wird sich dieses Verhältnis ändern, es werden dann 7 Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten vorhanden sein.

Geschossigkeit und Grundflächenzahl:

Der überwiegende Teil der Gebäude ist zweigeschossig (62 %), die übrigen Gebäude eingeschossig.

Bei über der Hälfte der Baugrundstücke liegt die Grundflächenzahl (GRZ) bei maximal 0,2, bei 20 % sogar unter 0,1, eine GRZ von 0,3 erreichen nochmal 32 %; insgesamt sind also 87 % aller Grundstücke zu weniger als 30 % überbaut (ohne Nebengebäude und -anlagen).

Aus diesen Zahlen geht hervor, dass bereits, wenn die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse beschränkt und eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird, ein wesentliches Nachverdichtungspotential im Planungsgebiet vorhanden ist.

7. Umgebungsnutzung

Die Umgebung des Planungsgebiets ist ebenfalls vorwiegend von Wohnbebauung geprägt. Lediglich im Nordwesten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Die Dunglege befindet sich vor dem Gebäude an der Oberdorfstraße (zu den daraus resultierenden Konflikten siehe Ausführungen Ziff. 8.5). Außerdem befinden sich zwischen der Albrecht-Dürer-Straße und der Kehlhofstraße die Gebäude der katholischen Pfarrgemeinde St. Bartholomäus mit Kirche (außerhalb), Pfarrhaus und Gemeindehaus (innerhalb des Geltungsbereichs).

8. Geplante Bebauung und Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist, eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung sicherzustellen. Dies kann durch die vorgeschlagenen Dichtewerte erreicht werden.

Die Nachverdichtung kann insbesondere erfolgen durch Neubebauung bzw. ergänzende Bebauung auf bisher nur gering genutzten Grundstücken, außerdem durch Aufstockung von bisher eingeschossigen Gebäuden sowie durch Ausbauten im Dachraum. Im zeichnerischen Teil sind die möglichen Erweiterungen bis zu einer GRZ von 0,3 als Schraffur beispielhaft dargestellt. Die Lage bzw. Anordnung ist nicht verbindlich. Die Erweiterungen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Grenzabstände nach Landesbauordnung realisiert werden.

Zu einzelnen Festsetzungen:

8.1 Art der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird mit Ausnahme der zur Kirche gehörenden Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Pfarrhaus und Gemeindehaus werden als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

An der Albrecht-Dürer-Straße befindet sich ein ca. 20 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Kinderspielplatz, der sich außerhalb des Planungsgebiets nach Westen fortsetzt und der langfristig erhalten werden soll. Der Pfarrgarten wird als private Grünfläche festgesetzt. Um einen durchgängigen Grünstreifen zu erreichen, soll die Fläche des privaten Grundstücks zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Pfarrgarten ebenfalls begrünt werden. Durch entsprechende Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass der Grundstückseigentümer keine Einbußen hinsichtlich des Maßes der Bebaubarkeit hat, es wird lediglich der mögliche Standort der Gebäude auf dem Grundstück gesteuert.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Anzahl Wohneinheiten

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Zulässig sind eine Grundflächenzahl von 0,3, aber maximal 200 m² Grundfläche je Gebäude. Die Deckelung mit 200 m² Grundfläche ist deshalb sinnvoll, weil ansonsten bei den sehr unterschiedlich großen Grundstücken im Planungsgebiet sehr unterschiedlich große Gebäude möglich wären.

Mit zwei Vollgeschossen soll eine Geschossigkeit festgesetzt werden, die dem dörflichen Ortsbild entspricht.

Außerdem ist die Höhe der Gebäude über der durchschnittlichen Höhe der Straße festgesetzt. Die Firsthöhe darf im Planungsgebiet maximal 11 m, die Traufhöhe maximal 6,50 m betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird nicht nach Grundstücken, sondern bezogen auf Gebäude festgesetzt. Bei sehr großen Grundstücken können zwei oder sogar drei Gebäude errichtet werden, unabhängig von möglichen Grundstücksteilungen. Damit kann eine optimierte Grundstücksnutzung erreicht werden, ohne dass die einzelnen Häuser den städtebaulichen Rahmen sprengen.

8.3 Bauweise

Im Planungsgebiet sind überwiegend Einzelhäuser sowie wenige Doppelhäuser und an der Ramsenerstraße ein Reihenhause vorhanden. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise soll die auch bisher mögliche Flexibilität beibehalten werden.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Sie halten von öffentlichen Straßen und Wegen in der Regel einen Abstand von 3 m ein. Abgewichen wird hiervon an der Hofenackerstraße und der Ramsenerstraße, hier werden die vorhandenen Baufluchten aufgenommen. An der Feuerwehrstraße wird die Baugrenze ebenfalls dort leicht zurückversetzt, wo der gegenüberstehende Gebäudebestand bereits relativ nahe an der Straße steht. In keinem Fall werden größere Abstände zu Straßen als heute vorhanden vorgesehen.

Von den von der Oberdorfstraße jeweils abgewandten Grundstücksgrenzen sollen die Baugrenzen einen Abstand von 5 m einhalten. Mit dem Abstand zur Nachbarbebauung soll verhindert werden, dass Neubauten zu nah an die bestehende Bebauung rücken können, hier wird mit den 5 m ein deutlich größerer Abstand vorgesehen, als dies nach der Landesbauordnung erforderlich wäre.

8.5 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem Geruchsemissionen ausgehen. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Grenzwerte muss eine Wohnbebauung einen Mindestabstand von diesem Betrieb einhalten. Mit der im Plan eingetragenen Isoplethe ist dieser Abstand definiert. Erst nach einer Betriebsaufgabe bzw. einer Betriebsänderung, durch die keine störenden Geruchsemissionen mehr das Wohnen beeinträchtigen, können die im Einwirkungsbereich liegenden Grundstücke bebaut werden. Bis zu diesem Zeitpunkt hat die in diesem Bereich befindliche Bebauung Bestandsschutz.

Auf dem Beiplan ist die sog. Folgenutzung festgesetzt, die dann realisiert werden kann, wenn nachgewiesen ist, dass die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden. In diesem Fall gelten für die betroffenen Grundstücke die gleichen Bedingungen, wie für das übrige Baugebiet.

Die bauliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die im Beiplan ausgewiesen ist, ist erst nach Eintreten des in Ziff. 12.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeführten Umstands zulässig. Bis dahin ist eine bauliche Änderung oder Erweiterung nur im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

9. Geruchsgutachten: Zusammenfassung und Planungshinweise

Wegen der Tierhaltungen in der Nähe des Bebauungsplangebiets waren die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet zu ermitteln.

Die iMA Richter & Röckle, Messstelle nach § 29b BImSchG und akkreditiert nach DIN 17025 für Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft und Geruchsimmissions-Richtlinie, wurde von der Gemeinde Rielasingen-Worblingen mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt und kam zu folgendem Ergebnis:

„Die belästigungsrelevante Kenngröße I_{Gb} liegt im nördlichsten Bereich des Plangebiets, unmittelbar nordöstlich des Betriebs 2, über dem Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohngebiete von 10 % (siehe Abbildung A1-1 auf Seite 24). Im Rest des Plangebiets wird dieser Immissionswert unterschritten.

Falls der Betrieb 2 keine Tiere mehr hält, wird der Immissionswert im gesamten Plangebiet unterschritten (siehe Abbildung A1-2).

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollte darauf hingewiesen werden, dass im geplanten Wohngebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden. Dies kann zu Belästigungen führen, obwohl der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie unterschritten ist.

Im direkten Nahbereich der Pferdehaltung sollte auf eine Wohnraumverdichtung verzichtet werden.

Wir empfehlen, die weiteren Planungen auch mit dem Landwirtschaftsamt beim Landratsamt Konstanz abzustimmen.“

10. Erschließung

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen durch die Oberdorfstraße, die Kehlhofstraße, die Albrecht-Dürerstraße und die Feuerwehrstraße.

Die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Oberflächenentwässerung der Grundstücke sind durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt.

Im Rahmen des Planungsverfahrens haben Anwohner über einen erheblichen Durchgangsverkehr/Schleichverkehr geklagt. Außerdem wurde angemerkt, dass die Straße intensiv beparkt wird. Deshalb wurden verkehrsberuhigende Maßnahmen angeregt und gefordert, wie z.B. die zumindest teilweise Schließung der Straße für den Durchgangsverkehr durch Poller und der Einbau von einzelnen Bäumen in den Straßenraum.

Derzeit werden Sanierungsmaßnahmen an den Straßen durchgeführt. In diesem Zuge sollen auch verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgenommen werden. Insbesondere sollen mögliche Umgestaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Verkehrsplanungen im Rahmen des Sanierungsgebiets „Rielasingen Ortsmitte II“ entwickelt werden.

11. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zu einer insgesamt harmonischen Gestaltung der geplanten Bebauung geleistet werden. Hervorzuheben sind hier die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere der Dächer und zu den nicht überbauten Teilen der Baugrundstücke.

Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze gefordert. Die Garagenvorplätze können auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen u.a. deshalb erforderlich,

weil der öffentliche Straßenraum nur sehr eingeschränkt ruhenden Verkehr aufnehmen kann. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass aufgrund der ländlichen Struktur und der eingeschränkten Anbindung an den ÖPNV in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug je Haushalt vorhanden ist.

12. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen wird. Zudem ist § 4c (Überwachung) nicht anzuwenden. Dennoch sind gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den dem Bebauungsplan beigefügten „Umweltbeitrag“, der vom Büro 365°, Überlingen, erarbeitet wurde.

13. Flächenbilanz

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 3,27 ha
davon sind:

▪ Allgemeines Wohngebiet	ca.	2,59 ha
▪ private Grünflächen – Garten	ca.	0,12 ha
▪ öffentliche Grünfläche	ca.	0,06 ha
▪ Fläche für den Gemeinbedarf	ca.	0,07 ha
▪ öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,40 ha
▪ Fußwege	ca.	0,03 ha

Gaienhofen, den 18.02.2022

Dipl.-Ing. Bettina Nocke

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26
T +49.7735.9386038 mobil 0170.3847820
E-Mail bettina.nocke@t-online.de