

GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

LANDKREIS KONSTANZ

Bebauungsplan

„Im Tiefen Brunnen – 1. Änderung“

BEGRÜNDUNG

I. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Durch die Süd- und Südwestgrenze des Grundstückes Flst.Nr. 60/2

Im Osten: Durch die Nordwestgrenze des SBB Grundstückes Flst.Nr. 3830/1

Im Süden: Durch die Nordgrenze der Dr. Fritz Guth Straße (Flst.Nrn. 2882 und 7360)

Im Westen: Durch die Südostgrenzen der Straße „Im Tiefen Brunnen“ Flst.Nr. 7382 und des Wegegrundstücks Flst.Nr. 7375.

II. Planungsbeschlüsse

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.01.1999 die 1. Änderung des seit 05.06.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Tiefen Brunnen“ für die Grundstücke Flst.Nrn. 50, 59, 60/4, 2927/1, 2926, 2924/2, 2924/1, 2922/1 und 2882 (Teilfläche) beschlossen.

Nachdem die Gemeinde Rielasingen-Worblingen die südliche Teilfläche des Grundstückes Flst.Nr. 60/2 (Neues Grundstück Flst.Nr. 60/5) dazu erwerben konnte, hat der Gemeinderat am 21.01.2002 beschlossen, das Plangebiet geringfügig um dieses Grundstück und um das Grundstück Flst.Nr. 7383 zu erweitern.

Am 22.07.2002 hat der Gemeinderat die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beschlossen, die vom 07.10.2003 bis einschließlich 08.10.2003 durchgeführt wurde.

III. Erfordernis der Planaufstellung

Im seit 05.06.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Tiefen Brunnen“ sind die zu überplanenden Flächen als landwirtschaftliche sowie als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen dienen als Pufferzone zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Schweizerischen Bundesbahnstrecke Singen – Etwilen. Diese Bahnlinie soll auf Dauer stillgelegt werden.

Damit besteht die Möglichkeit, diese Grünflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Um dies zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

IV. Einfügung in übergeordnete Planungen

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan geändert. Der entsprechende Beschluss hierzu wurde bereits gefasst. Diese Änderung ist u. a. Gegenstand der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, die vom Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft bereits am 02.07.2002 festgestellt wurde.

V. Ökologische Bestandsaufnahme

In dem seit 05.06.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die als Pufferzone zur Bahnlinie liegende Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie als öffentliche und private Grünfläche ausgewiesen. Da die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet noch nicht abgeschlossen sind, wurden die landwirtschaftlichen Flächen noch nicht entsprechend dem Bebauungsplan angelegt. Auf den zu überplanenden Grundstücken ist dennoch eine erhebliche Anzahl von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Eine Auflistung des Bestandes ist der Begründung in der Anlage beigelegt.

Durch die geplante Bebauung müssen einige Bäume und Sträucher entfernt werden. Dafür sollen als Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet zwei öffentliche Grünanlagen mit Baumpflanzungen angelegt werden. Ein zugefüllter Bachlauf soll wieder geöffnet werden. Dieser soll auch das überschüssige Niederschlagswasser der Dachflächen aufnehmen. Damit der Bach ständig Wasser führt, soll über eine Drossel eine Anbindung an die Aach erfolgen. Der Abfluss ist über das Sportgelände Talwiese in die Aach vorgesehen. Weiterhin sind Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang dem Bach vorgesehen. Weitere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sind durch die Bebauungsvorschriften geregelt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen soll ein ökologischer Ausgleich im Gebiet erreicht werden.

VI. Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Die Prüfung nach dem UVPG hat ergeben, dass für diesen Bebauungsplan weder eine UVP noch eine Vorprüfung gemäß § 3 UVPG durchzuführen sind. Für die Herstellung des Bachlaufs und einer offenen Wasserfläche wurde ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt und mit Genehmigung vom 14.04.2003 abgeschlossen. Nachdem jetzt auf die Herstellung der offenen Wasserfläche verzichtet wird, wird mit der Wasserwirtschaft abgeklärt, ob eine Änderung des Wasserrechtsverfahrens erforderlich ist.

VII. Planungsabsichten

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll jungen Familien durch eine kostengünstige Bauweise der Neubau von Einfamilienheimen ermöglicht werden. Da der Baulandpreis ein wichtiger Faktor an den Baukosten ist, sieht die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Idee eine flächensparende Bebauung vor.

Um aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden, dass mit einer zu großen Zahl an eng stehenden Gebäuden eine Riegelwirkung entsteht, wird im Baugebiet ein Mix aus eng stehenden Gebäuden und Kettenhäusern angestrebt, die jeweils durch eine öffentliche Grünfläche von einander getrennt werden.

Die Gemeinde achtet bei der Bauplatzvergabe darauf, dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

VII. Erschließung/Stellplätze

Die verkehrsmäßige Erschließung sowie die Anlagen für die Wasser- und Stromversorgung und den Fernspreerverkehr sind bereits vorhanden.

Für die Schmutzwasserbeseitigung soll ein reiner Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den Verbandssammler gelegt werden. Da die Trasse größtenteils auf den künftig privaten Grundstücken verlaufen wird, wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht ausgewiesen. Das Niederschlagswasser soll als Brauchwasser genutzt und die überschüssigen Mengen in den anzulegenden Bachlauf abgeleitet werden.

In früheren Jahren wurden bei Bauvorhaben in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen im Einvernehmen mit dem Landratsamt Konstanz - Baurechtsamt - als zuständiger Baugenehmigungsbehörde 1,5 Stellplätze je Wohneinheit gefordert. Diese Stellplatzzahl wurde auch bei den Bauvorhaben, die in den letzten Jahren im angrenzenden Baugebiet "Im Tiefen Brunnen" realisiert wurden, zugrunde gelegt.

Die bisher angewandte Regelung hat erkennbar dazu geführt, dass auf der Verkehrsfläche weniger Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Dies ist aufgrund der in Teilen noch dörflichen Struktur notwendig, da hiermit einerseits ein reibungsfreier Verkehrsablauf gesichert wird und andererseits ein Nebeneinander von Fahr- und Fußgängerverkehr auf den vorhandenen Straßen möglich ist.

Durch die neue Landesbauordnung, gültig ab 1.1.1996, ist nur noch 1 Stellplatz je Wohneinheit herzustellen. In der Gesetzesbegründung wurde dieses neue Konzept mit den Auswirkungen des ständigen Verkehrszuwachses sowie Abgas- und Lärmbelastigungen und der erheblichen Minderung der Lebensqualität, insbesondere im innerstädtischen Bereich, begründet. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hätten Regelungen geschaffen werden müssen, die darauf gerichtet sind, die Innenstädte vom Kraftfahrzeugverkehr zu entlasten und gleichzeitig den öffentlichen Personennahverkehr und den Fahrradverkehr auszubauen. Außerdem solle der Wohnungsbau erleichtert werden.

Diese Zielsetzung mag in Großstädten, in denen ein ausgeprägter öffentlicher Personennahverkehr existiert, durchaus berechtigt sein. Im ländlichen Raum, in dem der öffentliche Personennahverkehr, wie auch in Rielasingen-Worblingen, relativ schwach strukturiert ist, trifft dies keinesfalls zu. Aufgrund der gewünschten, teilweise auch erforderlichen Mobilität, ist deshalb im ländlichen Raum eine höhere Kfz-Dichte gegeben, als beispielsweise in Großstädten.

Da diese große Zahl von Kraftfahrzeugen, weil erforderlich, einfach vorhanden ist, führt die Stellplatzreduzierung dazu, dass noch mehr Autos auf der Straße stehen, das unzulässige Gehwegparken überhand nimmt und die Verkehrsberuhigung und Spielstraßen zunichte gemacht werden.

Selbstverständlich kann die Gemeinde durch die Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen (breitere Straßen, Parkstreifen oder sogar öffentliche Parkplätze) diesem Mehrbedarf Rechnung tragen. Sie hat dies in diesem Baugebiet auch getan durch Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen entlang der Straße „Im Tiefen Brunnen“. Da jedoch die Ausweisung weiterer öffentlicher Stellplätze der bisherigen Zielsetzung, die öffentliche Verkehrsfläche möglichst klein zu halten, um vor allem auch die Versiegelung der Landschaft zu reduzieren, zuwiderläuft, hat der Gemeinderat beschlossen, von der Ermächtigungsgrundlage des § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO Gebrauch zu machen und die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen.

Nach Überprüfung der verkehrlichen und der städtebaulichen Situation ist festzustellen, dass die Straße „Im Tiefen Brunnen“ im seit 05.06.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Tiefen Brunnen“ als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist. In diesem Bereich ist nach der Straßenverkehrsordnung das Parken verboten.

Die geplante Siedlungs- bzw. Bauform ist gekennzeichnet durch eine relativ enge Bebauung. Da im Plangebiet vor allem mit dem Zuzug von Familien zu rechnen ist, kann von einem Stellplatzbedarf von zwei oder mehr PKWs pro Haushalt ausgegangen werden. Wie bereits erwähnt, ist im ländlichen Raum der öffentliche Personennahverkehr relativ schwach strukturiert, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass auf den PKW verzichtet wird. Durch die Forderung, die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken zu errichten, wird der Straßenraum nicht nur für motorisierte Verkehrsteilnehmer vorgesehen, sondern auch für Fußgänger und Radfahrer.

Eine anderweitige Nutzung der Verkehrsfläche, z.B. als Erlebnisraum und Begegnungsfeld, was gerade für den ländlichen Raum typisch ist, würde durch das Abstellen der zahlreich zu erwartenden Kraftfahrzeuge verhindert werden.

Da die Erschließungsstraße „Im Tiefen Brunnen“ ein Parken nur bedingt zulässt, wurden öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Weitere öffentliche Stellplätze können nicht zur Verfügung gestellt werden. Es sind deshalb für jede Wohnung 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück auszuweisen. Werden z. B. in den Kettenhäusern zeitweise kleine Wohnungen geschaffen, ist für die zweite Wohnung im Gebäude nur ein weiterer Stellplatz anzulegen.

Rielasingen-Worblingen, den 25.06.2002

geändert am 07.05.2003

geändert am 30.09.2003

geändert am 27.11.2003



Kledt

Bürgermeister

Anlagen: - Bestandsaufnahme der Gehölze

**Anlage zur Begründung zum
Bebauungsplan „Im Tiefen Brunnen – 1. Änderung“**

Bestandsaufnahme der Gehölze

Abschnitt I:

| ldf. Nr. | | Höhe/Größe | |
|----------|-----------------------|------------|----------|
| 1 | Walnuss | 5 m | Jungbaum |
| 2 | Wildkirsche | 5 m | Jungbaum |
| 3 | Walnuss | 5 m | Jungbaum |
| 4 | Birke | 15 m | |
| 5 | Birke | 15 m | |
| 6 | Birke | 15 m | |
| 7 | Birke | 15 m | |
| 8 | Wildpflaume | 7 m | |
| 9 | Wildpflaume | 7 m | |
| 10 | Wildpflaume | 7 m | |
| 11 | Haselnuss | 8 m | |
| 12 | Walnuss | 12 m | |
| 13 | Birke (Heister) | 15 m | |
| 14 | Rotfiche | 15 m | |
| 15 | Birke | 12 m | |
| 16 | Silberweide (Heister) | 12 m | |
| 17 | Silberweide | 17 m | |
| 18 | Birke | 17 m | |
| 19 | Liguster | 5 m | |
| 20 | Flieder | 7 m | |
| 21 | Holunder | 7 m | |
| 22 | Wildpflaume | 5 m | |
| 23 | Wildpflaume | 7 m | |
| 24 | Birke | 10 m | |
| 25 | Walnuss (Heister) | 13 m | |
| 26 | Birke | 10 m | |
| 27 | Wildpflaume | 5 m | |
| 28 | Haselnuss | 5 m | |
| 29 | Walnuss (Heister) | 8 m | |
| 30 | Spitzahorn | 15 m | |
| 31 | Haselnuss | 7 m | |
| 32 | Haselnuss | 7 m | |
| 33 | Birke | 18 m | |
| 34 | Haselnuss | 7 m | |
| 35 | Forsythia | 5 m | |
| 36 | Holunder | 5 m | |
| 37 | Walnuss | 8 m | |

Im ersten Abschnitt sind eine Vielzahl von Feldgehölzen vorhanden, die teilweise durch Forsythia oder Flieder durchsetzt sind. Der Bestand ist von mittlerer Wertigkeit und erhaltenswürdig. Durch die geplante massive Bebauung ist eine Erhaltung nicht möglich.

Abschnitt II:

| | | |
|---|-------------|------|
| 1 | Silberweide | 20 m |
| 2 | Birke | 20 m |
| 3 | Walnuss | 15 m |
| 4 | Wildpflaume | 7 m |
| 5 | Walnuss | 12 m |
| 6 | Ahorn | 7 m |
| 7 | Wildpflaume | 7 m |
| 8 | Walnuss | 12 m |

Der Abschnitt II ist gekennzeichnet durch zwei stattliche Einzelbäume, die das Gebiet prägen. Weitere Gehölze ergänzen den Abschnitt, der jedoch nicht so dicht bewachsen ist, wie der 1. Abschnitt.

Abschnitt III:

| | | |
|---|--------------------|------|
| 1 | Birke | 12 m |
| 2 | Nussbaum (Heister) | 18 m |
| 3 | Wildpflaume | 7 m |
| 4 | Ahorn | 7 m |
| 5 | Weidengruppe | 5 m |
| 6 | Gruppe von Birken | 7 m |

Der III. Abschnitt zeigt wenig Bewuchs. Hier wäre die Bebauung mit den geringsten Folgen für die Gehölze realisierbar.

Abschnitt IV:

| | | |
|----|------------------|------|
| 1 | Hasel | 5 m |
| 2 | Rotfichte | 10 m |
| 3 | Traubenkirsche | 6 m |
| 4 | Rotfichte | 10 m |
| 5 | Rotfichte | 10 m |
| 6 | Rotfichte | 10 m |
| 7 | Walnuss | 13 m |
| 8 | Hängebirke | 13 m |
| 9 | Vogelkirsche | 10 m |
| 10 | Bergahorn | 10 m |
| 11 | Hängebirke | 8 m |
| 12 | Walnuss | 10 m |
| 13 | Vogelkirsche | 13 m |
| 14 | Hainbuche | 10 m |
| 15 | Hasel, Weissdorn | 4 m |