

**GEMEINDE RIELASINGEN - WORBLINGEN**  
**LANDKREIS KONSTANZ**

**B e b a u u n g s p l a n**

**„Kirchäcker - Zelgle - 5. Änderung“**

**BEGRÜNDUNG**

**I. Plangebiet**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt lediglich die Grundstücke Flst.Nrn. 7654, 7654/1 und 7655, Gemarkung Rielasingen.

**II. Planungsbeschlüsse**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.06.1999 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchäcker - Zelgle i. d. F. der 4. Änderung“ für die Grundstücke Flst.Nrn. 7654, 7654/1 und 7655, Gemarkung Rielasingen, beschlossen.

**III. Erfordernis der Planaufstellung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchäcker - Zelgle i. d. F. der 4. Änderung“ ist für die neu gebildeten Grundstücke Flst.Nrn. 7654 und 7654/1 (ehemals Flst.Nr. 5074) ein Mischgebiet ausgewiesen. Der dort angesiedelte Gewerbebetrieb wurde zwischenzeitlich eingestellt, abgebrochen und durch eine reine Wohnbebauung ersetzt. Durch diese faktische Umwandlung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet ist es erforderlich, den Bebauungsplan an diese neue Gegebenheit anzupassen und für diese beiden Grundstücke ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Für das neu gebildete Grundstück Flst.Nr. 7655 (ehemals Flst.Nr. 5354) ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchäcker - Zelgle i. d. F. der 4. Änderung“ aufgrund der früher dort vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Scheune ein Dorfgebiet ausgewiesen. Bei einem Brandfall wurde diese Scheune fast vollständig zerstört. Mit Schreiben vom 04.01.1999 hat der Grund-

stückseigentümer mitgeteilt, daß er diese Scheune nicht wieder aufbauen werde und statt dessen die Ausweisung einer Wohnbebauung für dieses Grundstück beantrage. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von zwei zweigeschossigen Wohngebäuden geschaffen werden.

#### **IV. Einfügung in übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan muß deshalb zusammen mit dem Bebauungsplan geändert werden.

#### **V. Ökologische Bestandsaufnahme -Ausgleichsmaßnahmen**

Im seit 06.05.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchäcker - Zelgle i. d. Fassung der 2. Änderung" ist die östliche Teilfläche des ehemaligen Grundstücks Flst. Nr. 5354 (heute Flst.Nr. 7655) als Dorfgebiet ausgewiesen. Auf dieser Teilfläche sind 2 Baufenster festgesetzt. Dabei liegt das westliche Baufenster in dem Bereich, der teilweise mit alten Streuobstbäumen bestanden ist.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden einerseits die Art der baulichen Nutzung und andererseits die Lage der Baufenster geändert bzw. etwas reduziert. Das bedeutet, daß kein neues Baurecht geschaffen wird. Bereits auf der Grundlage des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes könnte diese Grundstücksfläche einer Bebauung zugeführt werden mit der Folge, daß die allermeisten der auf dieser Grundstückfläche stehenden ca. 14 Bäume gefällt werden müßten. Nach den bisher und künftig geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf jedem Baugrundstück je 400 qm Grundstücksfläche ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei einer Grundstücksgröße von 1.365 qm müßten also wieder 4 Bäume gepflanzt werden. Nach den neuen zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind sogar 5 Einzelbäume zur Pflanzung vorgeschrieben.

Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz des BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Aufgrund des oben geschilderten Sachverhalts war der Eingriff bereits bisher zulässig, so daß deshalb auf die Prüfung des Eingriffs und eventueller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden kann. Ungeachtet dessen wird die Auffassung vertreten, daß mit den vorgeschriebenen 5 Baumpflanzungen eine Verbesserung in ökologischer Hinsicht erreicht wird.

## **VI. Planungsabsichten**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchäcker - Zelgle i. d. F. der 4. Änderung" ist für die Grundstücke Flst.Nrn. 7654 und 7654/1 ein Mischgebiet und für das Grundstück Flst.Nr. 7655 ein Dorfgebiet ausgewiesen. Für alle drei Grundstücke ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für eine zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Die Grundstücke werden über die vorhandenen Straßen erschlossen.

Während im Bebauungsplan für die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 7654 und 7654/1 eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,5 ausgewiesen ist, beträgt aufgrund der zweigeschossigen Bebauung die tatsächliche GRZ lediglich 0,25. Die zulässige Geschoßfläche wurde voll ausgeschöpft. Da mit dieser Bebauungsplanänderung die Geschoßfläche entfällt, wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Der Kubus wird durch Wand- und Firsthöhen beschränkt.

Beim Grundstück Flst.Nr. 7655 ist gegenüber der bisherigen GRZ von 0,25 eine Erhöhung auf 0,3 vorgesehen. Damit orientiert sich die GRZ an der bisher ausgewiesenen GRZ im Westen und Süden des Grundstücks Flst.Nr. 7655. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Statt dessen wird der Kubus durch Wand- und Firsthöhen beschränkt.

## **VII. Bebauungsvorschriften**

Die Bebauungsvorschriften vom 27.06.1983 i. d. F. vom 22.01.1988 des seit 06.05.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kirchäcker - Zelgle - 2. Änderung" gelten mit Ausnahme der widersprechenden Festsetzungen im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes auch für den geänderten Planbereich. Rielasingen-Worblingen, den 25.06.1999 geändert am 23.12.1999

**Rielasingen-Worblingen, den 25.06.1999**

**geändert am 23.12.1999**

**Bürgermeister**