Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Landkreis Konstanz

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße" und zu den Örtlichen Bauvorschriften für dieses Bebauungsplangebiet

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
2. Geltungsbereich
3. Einfügung in die übergeordnete Planung
4. Ziele der Planung
5. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption allgemein:
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - weitere Festsetzungen
 - Grünordnung
 - Verkehr und Erschließung
 - Stellplätze
 - 5.2 Entlang der nördlichen Hauptstraße
 - 5.3 Nördlich der Einmündung Gottmadinger Straße
 - 5.4 Nördlicher Teil bis zum Ortsrand
 - 5.5 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.6 Zwischen Haupt-, Garten- und Scheffelstraße sowie östlich der Gartenstraße
 - 5.7 Südlicher Teil zwischen Scheffel-, Garten- und Hauptstraße
6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
7. UVP-Änderungsrichtlinie
8. Erschließung
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Kosten

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 6,7 ha umfasst den nordöstlichen historischen Ortskern (Oberdorf) der ehemaligen Gemeinde Rielasingen sowie den nördlichen Ortsrand zum Wasserschutzgebiet "Bollwiesen/ Grabenäcker" hin. Hier bestand früher eine vom Bautypus des Hegaubauernhauses geprägte Dorfsituation. Nach und nach bildete sich aus dieser Situation eine Gemengelage aus Landwirtschaft sowie Wohn- und Gewerbenutzung.

Diese ehemalige Dorfstruktur wurde in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts stark verändert. Geprägt ist das Ortsbild heute insbesondere entlang der Hauptstraße durch eine sehr heterogene Bebauung. Im öffentlichen Raum dominieren die Belange des Straßenverkehrs und in den rückwärtigen Bereichen sind sehr unterschiedliche Bebauungsdichten kennzeichnend. Durch Expansionsdruck von Handel und Gewerbe sowie teilweise durch einseitig auf Gewinnmaximierung ausgerichtete Wohnungsbauprojekte entstehen auf absehbare Zeit zusätzliche Probleme der Maßstäblichkeit (Ortsbild) sowie der Nutzungsverträglichkeit (Wohnen - Gewerbe).

Am nördlichen Ortsrand wird das Ortsbild durch zu dichte und unmaßstäbliche Bebauung bedroht.

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat 1983 zu den innerörtlichen Problemen, die damals schon erkennbar und akut wurden, einen städtebaulichen Rahmenplan ("Rahmenplan Hauptstraße / Albert-Ten-Brink-Straße") erstellt. Dieser wurde bis jetzt nicht in eine verbindliche Bauleitplanung übernommen.

Durch Aufstellung eines Bebauungsplanes soll nun ein Instrumentarium zur weitgehenden Erhaltung der historischen Bausubstanz sowie für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung geschaffen werden, welche insbesondere die Belange des Ortsbildes (Maßstäblichkeit, städtebauliche Dichte, Übergang zur Landschaft) sowie des verträglichen Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen mit Schwerpunkt Wohnen berücksichtigt.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet "Nördliche Hauptstraße" wird begrenzt im Norden von den landwirtschaftlichen Flächen in den Gewannen "Bollwiesen" und "Grabenäcker" (Wasserschutzzone II), im Nordosten von der Aach, im Osten und Südosten von der Gartenstraße sowie im Westen von der Haupt- und Gottmadinger Straße. Die exakten Grenzen lassen sich aus der Planzeichnung ersehen.

3. Einfügung in die übergeordnete Planung

Der in der Überarbeitung befindliche Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (FNP) sieht auf einem Teil der betroffenen Flächen weiterhin eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe vor (gemischte Baufläche). Der andere Teil der Flächen soll als Wohnbaufläche bzw. als Grünfläche ausgewiesen werden; insofern muss der FNP angepasst werden. Die nördlichen überbaubaren Grundstücke des Bebauungsplans grenzen exakt an die überarbeiteten und neu auszuweisenden Flächen der Wasserschutzzone II für die Tiefbrunnen I und II der Wasserversorgung Rielasingen-Worblingen.

4. Ziele der Planung

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kontrollierte Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen werden. Im Einzelnen sind folgende Ziele zu nennen:

- Erhaltung und Fortentwicklung der historischen Bausubstanz sowie anderer ortstypischer Eigenarten
- Verbesserung des Ortsbildes
- Verbesserung der Verkehrsführung
- Regelung des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Konzeption allgemein

Insgesamt betrachtet sollen die jeweiligen Eigenarten der sehr unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Planungsgebiets jeweils individuell behandelt werden.

Positive Entwicklungspotentiale (vor allem auch der Erhalt von Bausubstanz etc.) sollen gefördert werden; bisher eher als negativ zu interpretierende Entwicklungen sollen aufgehalten und umgelenkt - also langfristig geheilt - werden.

Entlang der Hauptstraße soll, abgegrenzt durch Planeintrag, ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies berücksichtigt die Tatsache, dass hier im Bestand schon sehr viel Gewerbe und Handel angesiedelt ist. Zum anderen wird damit dem Umstand der höheren Lärmemission durch den Straßenverkehr Rechnung getragen. Die Emissionswerte liegen nach den letzten Messungen (1991) an exponierten

Stellen mit 67 dB (A) (Spitzenwert 72,4 dB (A)) teilweise über den empfohlenen Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 Teil 1 für Mischgebiete (MI) - 60 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts - bzw. für besondere Wohngebiete (WB) - 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan finden sich deshalb entsprechende Hinweise zu evtl. erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen. Längerfristig werden im Plangebiet die Emissionsbelastungen durch die geplante Nord-/Westumfahrung eher zurückgehen.

Für die übrigen, dem Verkehr abgewendeten Bereiche, werden besondere Wohngebiete (WB) ausgewiesen, da es sich um überwiegend bebaute Gebiete handelt. In diesen soll unter Berücksichtigung der besonderen Eigenarten des Gebiets die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Es soll eine behutsame, den jeweiligen nachbarlichen Randbedingungen angepasste Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Errichtung von Tankstellen soll im gesamten Planungsgebiet wegen der zusätzlichen Verkehrsproblematik und wegen der vorhandenen Konzentration solcher Anlagen im benachbarten Singen und Ramsen (CH) unterbleiben. Ausgeschlossen werden sollen weiterhin für das gesamte Planungsgebiet Vergnügungsstätten, da solche Einrichtungen dem angestrebten Charakter eines dörflichen Wohnumfeldes nicht entsprechen und auch die ausgewiesenen Mischgebiete nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Werbeanlagen sind in ihrem Standort und ihrer Art nur eingeschränkt zulässig, da eine Beeinträchtigung des Ortsbildes möglichst vermieden werden soll.

Niederspannungsfreileitungen (dazu gehören auch Fernmeldeleitungen) sind unzulässig. Sie entsprechen nicht dem bestehenden Standard der unterirdischen Verlegung und würden vor allem das Ortsbild nachteilig beeinträchtigen, das mit diesem Bebauungsplan gerade gesichert werden soll.

Durch die sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Bebauungsdichten im Planungsgebiet wird im Bebauungsplan auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet. Statt dessen wird, um eine städtebauliche Ordnung anhand der Körnung (Gebäudevolumina und Dichte im Vergleich untereinander) zu schaffen, die jeweils maximale Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen festgesetzt.

Diese Festsetzung bezieht sich lediglich auf den Hauptbaukörper. Weitere bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. (4) BauNVO (Garagen, Nebenanlagen, etc.) dürfen die festgesetzte Grundfläche um höchstens 50 % überschreiten. Ausnahmsweise kann für die Grundstücke Flst. Nrn. 138, 138/1 und 139/1 (Bereich Gartenstraße/ Hauptstraße) aufgrund des baulichen Bestandes in der geschlossenen Bauweise eine maximale GRZ von 0,7 als Obergrenze der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Für Tiefgaragen gilt generell eine GRZ von 0,8, da bei Einhaltung der Grenzen ein wesentliches Erschweren der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung, in diesem Fall Wohn- und Geschäftsnutzung, gegeben wäre.

Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen Straße und Baufenster sind entlang der Haupt-, Scheffel-, Garten- und Gottmadinger Straße nicht möglich, um die heterogenen Raumstrukturen nicht noch mehr zu verunklaren. Sie sind entweder an den im Plan eingezeichneten Stellen oder in den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich, bis maximal an die straßenseitige Gebäudeflucht. Ausnahmen sind für Carports entlang der Scheffel- und Gartenstraße möglich.

Ebenfalls festgesetzt werden im einzelnen die Zahl der Vollgeschosse und die Höhen (bezogen auf mittleres Straßenniveau) sowie die Dachformen und -aufbauten, um in den verschiedenen Einzelbereichen den bereits genannten städtebaulichen Zielsetzungen gerecht zu werden.

Im Einzelfall bedeutet dies für bestehende Anlagen u. U. auch eine Verringerung der Kubatur oder eine komplette Änderung der Gebäudekonzeption. Dies trifft nur im Falle einer genehmigungspflichtigen Umbau- oder Neubaumaßnahme zu. Ansonsten genießen genehmigte bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen Bestandsschutz.

Im Hinblick auf die der Fachbehörde (Wasser) vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse kann gesagt werden, dass im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 82/2, 82/4, 82/5 und 82/6 sowie im Bereich des Grundstücks Flst. Nr.82 vergleichsweise hohe Grundwasserstände bestehen, so dass vereinbart wurde, dass nördlich der neu geplanten Straße auf dem Grundstück Flst. Nr. 82 keine Unterkellerungen vorgenommen werden dürfen.

Bezüglich der Dachformen wurden im wesentlichen Satteldächer festgelegt, die Möglichkeiten für Dachaufbauten werden eingeschränkt. Es soll damit eine Beruhigung der Dachlandschaft erreicht werden, vor allem im Blickbereich der wichtigeren Straßen. Lediglich im nördlichen rückwärtigen Bereich zum Ortsrand hin sollen auch Pultdächer ermöglicht werden.

Im Planungsgebiet wurde eine Bestandsaufnahme und -bewertung von Bäumen und wichtigen Gehölzen vorgenommen. Daraus abgeleitet wurde eine Pflanzbindung für alle aus ökologischer oder ortsbildrelevanter Sicht wichtigen Gruppen- und Einzelbäume.

In den rückwärtigen Wohnbereichen soll der Grad der Durchgrünung erhalten und dorftypische und standortgerechte Pflanz- und Gartenkonzepte gefördert werden.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wurden im Sinne der Zielsetzungen für das Planungsgebiet folgende Konzepte erarbeitet:

- An der Einmündung der Gottmadinger Straße in die Hauptstraße soll ein Kreisverkehrsplatz gebaut werden, um den Verkehrsfluss zu verbessern und die Rückstauungen in der Gottmadinger- und in der Hauptstraße stark zu reduzieren.

- Die Hauptstraße soll im nördlichen Teil von einer Breite von 7,50 m auf 6,50 m zurückgebaut werden, um den Fußgängern mehr Raum zu verschaffen und eine Baumreihe festsetzen zu können, welche u. a. der Verbesserung des Ortsbildes dienen soll.
- Die innere Erschließung des Gesamtareals zwischen nördlicher Hauptstraße und Gottmadinger Straße soll durch eine verkehrsberuhigte Zone (7 km/h) bzw. private Stichstraßen erfolgen.
- Was den ruhenden Verkehr betrifft (Anzahl der Stellplätze), wird abweichend von der LBO für das gesamte Gebiet eine Stellplatzzahl von 1,5 bzw. 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass aufgrund des nicht besonders dichten Angebots des öffentlichen Nahverkehrs jeder Haushalt über durchschnittlich 1-2 PKW verfügt. Diese erhöhte Anzahl von Fahrzeugen würde im Falle des Parkierens im öffentlichen Verkehrsraum dessen Kapazitäten überschreiten. 2 Stellplätze pro Wohneinheit werden festgesetzt für alle Grundstücke entlang der Hauptstraße wegen der hohen Verkehrsdichte (13-15 tausend Fahrzeuge) und im Bereich nördlich der Hauptstraße wegen der geringen Straßenbreiten (verkehrsberuhigter Bereich mit 4 – 5 m Breite). Ein Parkieren ist dort nach Feststellung der Polizeidirektion Konstanz nicht möglich, da eine Restfahrbahnbreite von 3 m bei einer Fahrbahnbreite von 5 m ein Durchkommen von Ver- und Entorgungsfahrzeugen sowie Rettungsfahrzeugen erheblich erschweren würde.
In den rückwärtigen Bereichen südlich und östlich der Hauptstraße (WB 3) werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, da hier zwar die öffentlichen Straßen (Garten- und Scheffelstraße) etwas mehr Spielraum zur Unterbringung zusätzlicher Fahrzeuge zulassen, jedoch ein erhöhter Parkdruck durch die nahegelegenen Geschäfte in der Hauptstraße gegeben ist.

Im weiteren werden die städtebaulichen Konzepte und ggf. weitere Festsetzungen der einzelnen Teilgebiete erläutert:

5.2 Entlang der nördlichen Hauptstraße

Entlang der nördlichen Hauptstraße sollen, östlich von der Aachbrücke kommend, die Gebäudestellungen, die auf den großteils gewachsenen Strukturen der ehemals landwirtschaftlichen Anwesen beruhen, beibehalten werden. Ihre abwechselnd trauf- bzw. giebelständige, meist nicht rechtwinklig zur Straße hin orientierte Stellung erzeugt hier eigenwillige Vor- und Rücksprünge bzw. Aufweitungen und Verengungen. Diese Überreste der dörflichen Struktur schaffen charakteristische und unverwechselbare, zu erhaltende räumliche Situationen.

5.3 Nördlich der Einmündung Gottmadinger Straße

An der Einmündung der Gottmadinger Straße in die Hauptstraße soll durch die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes die verkehrliche Situation verbessert werden. Die Gebäude auf den Flurstücken Nrn. 88, 89 und 92/2 unmittelbar nördlich davon sind wegen der äußerst desolaten Bausubstanz nicht mehr längerfristig erhaltenswert.

Ein größeres Gebäude (3 Geschosse) soll hier städtebaulich zwei Aufgaben übernehmen:

- Erstens soll dem südlichen Teil der Hauptstraße mit seinen eher urban als dörflich geprägten Gebäuden ein adäquater nördlicher Abschluss gegeben werden.
- Zweitens soll um den neuen Kreisel herum eine homogenere Platzbegrenzung bezüglich der Gebäudevolumina geschaffen werden.

Das bestehende Gebäude nördlich davon auf Flst.Nr. 93 soll langfristig in den rückwärtigen Bereich verschoben werden, so dass eine bessere Besonnung und Ausnutzung der Freiflächen erreicht wird. Der bestehende Gebäudekomplex östlich davon auf den Flst.Nrn. 86/6, 86/7 und 87 (heute Auto Service / Bosch Dienst) soll langfristig durch maßstäblichere Bauten ersetzt werden. An der Hauptstraße soll ein giebelständiger Langhaustyp mit 3 Vollgeschossen und Satteldach entstehen.

Im rückwärtigen Bereich sollen zweigeschossig 4 Reihenhäuser entstehen, die von Norden über einen privaten Fahrweg erschlossen werden.

5.4 Nördlicher Teil bis zum Ortsrand

Im gesamten Bereich nördlich der vorher beschriebenen Flächen, also rückwärtiger Bereich nördliche Hauptstraße bis hin zum Ortsrand sowie entlang der Gottmadinger Straße, soll die vorhandene Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Ebenfalls beibehalten werden soll die lockere Anordnung der Gebäude in den rückwärtigen Bereichen sowie die großzügige Durchgrünung des gesamten Gebietes. Auf großen Parzellen soll, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen, eine Nachverdichtung stattfinden; an zwei Stellen sind auch jeweils 3 Reihenhäuser geplant. Die Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich des Gasthofs "Frieden" berücksichtigen in ihrer Anordnung den Erhalt der 4 großen Biergartenbäume.

Für die Erschließung dieser Reihenhäuser sowie der nördlich angrenzenden Einheiten wird das Netz des geplanten verkehrsberuhigten Bereiches erweitert und ein Durchstich über Flst.Nr. 82 geschaffen. Der bestehende Weg (Flst.Nr. 74) wird ausgebaut. Über diesen Fahrweg wird auch die Müllentsorgung sichergestellt. Außerdem sollen hier einige öffentliche (Besucher-) Parkplätze geschaffen werden. Am nördlichen Ortsrand soll die Bebauung weniger dicht sein, um den Übergang in die freie Landschaft weicher zu gestalten. Eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Hauseinheit soll einer zu großen Verdichtung, vor allem auch mit Blick auf die Straßenverkehrs- und Stellplatzproblematik, entgegenwirken. Aus Gründen des Grundwasserschutzes können hier keine Untergeschosse angelegt werden (Abgrenzung lt. Planeintrag).

Der östliche Teil dieser Ortsrandzone zur Aach hin soll komplett unbebaut bleiben. Hier reichen die Feuchtwiesen bis zur bestehenden Bebauung. Die hier dorfrandspezifische Vegetation soll dauerhaft erhalten werden.

5.5 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Als äußerster nördlicher Abschluss des Planungsgebietes werden Ausgleichsflächen für Eingriffe in die ökologische Situation auf dem Grundstück Flst.Nr. 82 bereitgestellt (s. a. Grünordnungsplan). Diese naturnah und standortgerecht bepflanzten Flächen wirken auch städtebaulich im Sinne eines dorftypischen Übergangs von Bebauung zur Landschaft.

Die Flächen befinden sich in der Wasserschutzzone II, es dürfen keine Erdbewegungen vorgenommen werden.

Die Ausgleichsflächen für Eingriffe auf den Grundstücken Flst. Nrn. 80 und 81 liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch Bebauungsplanfestsetzung dem Grundstück, auf dem ein Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet, zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB). § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB lässt zu, dass die Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden können.

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen wird gemäß § 135a Abs. 3 BauGB zur Deckung des Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen, einen Kostenerstattungsbetrag erheben. Die Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten erfolgt nach den tatsächlichen Kosten.

5.6 Zwischen Haupt-, Garten- und Scheffelstraße (nördlich der Scheffelstraße), sowie östlich der Gartenstraße

Im Quartier zwischen Haupt-, Garten- und Scheffelstraße soll, insbesondere entlang der Hauptstraße und hier besonders am geplanten Kreisel, der eher etwas geschlosseneren, blockrandartige Charakter der Baustruktur erhalten werden. Auch hier sollen sich wieder trauf- und giebelständige Häuser abwechseln. Im östlichen Teil sollen die großen Volumen der Bauernhäuser erhalten werden. Die sehr dichte, teilweise gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich soll hier langfristig von einer mit wohnumfeldgemäßen Grün- und Freiflächen umgebenen Wohnnutzung ersetzt werden, wobei nichtstörendes Gewerbe weiterhin möglich sein soll. Allgemein sollen die rückwärtigen, inneren Bereiche weniger dicht als die Bereiche entlang der Straße bebaut werden. Die öffentliche Grünfläche um das Kriegerdenkmal mit ihrem markanten Baumbestand soll erhalten bleiben, da sie einen unverwechselbaren Ort darstellt.

5.7 Südlicher Teil zwischen Scheffel-, Garten- und Hauptstraße (südlich der Scheffelstraße)

Der südliche Teil des Plangebietes zwischen Scheffel-, Garten- und Hauptstraße ist in Betrachtung des städtebaulichen Konzepts zu gliedern in den westlichen, mehr urbanen Teil entlang der Hauptstraße

und den rückwärtig anschließenden östlichen Bereich. In diesem soll im wesentlichen der Bestand festgeschrieben werden.

An der Hauptstraße befindet sich im Norden das denkmalgeschützte Haus Nr. 18 (Gasthaus Löwen). Südlich davon soll langfristig die städtebauliche Situation, hier insbesondere die unbefriedigende Proportionierung des öffentlichen Raumes, verbessert werden. Durch die Anordnung zweier dreigeschossiger neuer Baukörper soll, in Verbindung mit dem zu erhaltenden Gebäude an der Südspitze Ecke Hauptstraße/ Gartenstraße (jetzt Bäckerei Schoch) ein neuer, angemessen dimensionierter Platz geschaffen werden.

Ein drittes neues Gebäude ähnlicher Proportion, traufständig zur Hauptstraße, soll, zwischen dem vorbeschriebenen Platz und dem Biergarten des Gasthofs Löwen, den ungefassten Straßenraum wieder einengen. Diese Fassung des Straßenraumes soll noch durch eine Baumreihe unterstrichen werden.

Aus einem schlecht definierten städtischen Raum sollen somit zwei exakt formulierte Platzsituationen werden. Die drei neuen Gebäude können, um großflächigere Einheiten für Handel anzubieten, im Erdgeschoss miteinander verbunden sein. Dieses "Verkaufsgeschoss" kann auch Teile des rückwärtigen Bereichs überbauen und mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Die sich ergebenden Flachdachflächen sollen aus ökologischen und gestalterischen Gründen mindestens extensiv begrünt werden.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es wird auf den Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.11.2002, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, verwiesen.

7. UVP-Änderungsrichtlinie

Nach Durchsicht der Anlage 1 der UVP-Änderungsrichtlinie ist für den Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“ weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung durchzuführen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend bebaute Grundstücke mit bestehendem Baurecht (§ 34 BauGB). Lediglich ein Grundstück, das sich bisher bauplanungsrechtlich im Außenbereich befindet, wird einer Bebauung zugeführt und erhält neues Baurecht, liegt aber mit seinem Bruttobaugebiet von ca. 3.310 qm weit unter dem unteren Schwellenwert für Städtebauprojekte (Wohnungsbau), der eine Vorprüfung erforderlich macht.

8. Erschließung

Im Gebiet zwischen nördlicher Hauptstraße und Gottmadinger Straße wird, durch die teilweise Neuordnung der Grundstücke, das öffentliche Erschließungssystem weiterentwickelt und verbessert. Ins-

besondere die Baugrundstücke am nördlichen Ortsrand werden, wie unter 5.4 beschrieben, müllfahrzeuggerecht versorgt.

Die Stickerschließung der Flurstücke Nrn. 80, 81, sowie 81/2 über das Flurstück Nr. 77 direkt von der Hauptstraße aus (Bereich westlich des Gasthauses "Frieden") soll in Zukunft ersetzt werden durch eine direkte Erschließung über den Fahrweg auf Flurstück Nr. 84. Auch dies bedeutet eine Verbesserung im Sinne des ökonomischen Umgangs mit Erschließungsflächen.

Der vorgeschlagene und geplante Kreisverkehr an der Einmündung der Gottmadinger in die Hauptstraße ist mit der zuständigen Behörde (Straßenbauamt Konstanz) bereits vorabgestimmt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Ergänzung und Fortentwicklung des Erschließungsnetzes, die teilweise Neuordnung der Grundstücke und die Festsetzung der Ausgleichsflächen werden Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

10. Kosten

Für den Ausbau des Kreisverkehrs und den Rückbau im nördlichen Bereich der Hauptstraße entstehen dem Land Baden-Württemberg als Straßenbaulastträger ungefähre Kosten in Höhe von 400.000 €.

Die Kosten für die sonstige Erschließung bei zukünftigen Maßnahmen belaufen sich auf ca. 130.000 €.

Rielasingen-Worblingen, den 07.02.2003

Singen, den 10.07.2006

Rielasingen-Worblingen, den 10.07.2006

Für das Planungsbüro Mangold und Thoma

Für die Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Der Bürgermeister