**G E M E I N D E  R I E L A S I N G E N – W O R B L I N G E N**

**L A N D K R E I S  K O N S T A N Z**

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

**„Zwischen den Wegen - 2. Änderung und 2. Erweiterung"**

# BEGRÜNDUNG

## I. Plangebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt lediglich die Grundstücke FIst.Nrn. 1720, 3680, 3680/1, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685 und 3685/1, Gemarkung Worblingen.

## II. Planungsbeschlüsse

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.04.1999 die 2. Änderung und 2. Erweitung des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen -1. Änderung und 1. Erweiterung' für die unter Ziffer l. genannten Grundstücke auf Gemarkung Worblingen beschlossen.

## III. Erfordernis der Planaufsteilung

Verschiedene Gewerbetreibende aus dem Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen" haben bei der Gemeinde vorgesprochen und die Notwendigkeit erklärt, ihre Gewerbebetriebe in östlicher Richtung erweitern zu wollen bzw. zu müssen. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, dieses Gewerbegebiet in östlicher Richtung um die Grundstücke FIst.Nrn. 1720 und 3684 (früher FIst.Nr. 3684 und die südlichen Teilflächen von FIst.Nrn. 1290 und 1292) zu erweitern.

## IV. Einfügung in übergeordnete Planungen

Die Flächen, um die das Gewerbegebiet und damit das Plangebiet nach Osten erweitert werden soll, sind im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Bauflächen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan muß deshalb zusammen mit dem Bebauungsplan geändert werden.

## V. Ökologische Bestandsaufnahme - Ausgleichsmaßnahmen

Durch diese Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung um eine Fläche von 4.642 m2 werden einerseits die bisher am östlichen Rand des Gewerbegebietes festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot aufgehoben bzw. an den neuen östlichen Rand des Plangebietes verschoben und andererseits bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) in gewerbliche Flächen umgewandelt. Der Boden besteht aus sandigem Lehm und wird als guter Standort für Kulturpflanzen eingestuft (Landschaftsplan: Bewertungsstufe 2).

Durch Pflanzgebote in den Baugenehmigungen wurden die Eigentümer zur Randbepflanzung laut Bebauungsplan vom 07. Juli 1987 verpflichtet. Diesen Verpflichtungen sind jedoch nur die Eigentümer der Grundstücke FIst.Nm. 3680 und 3680/1 nachgekommen. Die übrigen Bepflanzungen entsprechen nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Es ist folgender Bestand an Gehölzen vorhanden, der bei einer Bebauung entfernt werden müßte:

| | |
|---|---|
| FIst.Nr. 3680, | acht Feldgehölze, 30 heimische Sträucher (Hasel, Hartriegel) |
| FIst.Nr. 3680/1, | zehn Feldahorn, 2 türkische Hasel, 4 Hartriegel, Unterpflanzung mit Spirea, Schneebeere und Kartoffelrosen |
| FIst.Nr. 3681, | eine Thujahecke, 12 heimische Sträucher, 3 Obstbäume |
| FIst.Nr. 3682, | sechs Streuobstbäume (Jungbäume) |
| FIst.Nr. 3683, | keine Randbepflanzung |
| FIst.Nr. 3685, | ca. 20 Sträucher, Grundstücksabschluß |

Aufgrund dieser negativen Erfahrung wird die neue Abgrenzung des Gewerbegebietes durch eine sachgerechte Bepflanzung erfolgen, die von der Gemeinde vorgenommen wird. Als Randbepflanzung ist eine zweireihige stufige Hecke mit folgenden Gehölzen vorgesehen:

- Feldahorn
- Haselnuß
- Holunder
- Pfaffenhütchen
- Schlehe
- Wildrose
- Hartriegel

Diese Randbepflanzung dient als Ersatz der vorhandenen Bepflanzung.

Für die Inanspruchnahme des Ackerlandes, die als Eingriff zu bewerten ist, wird eine Kompensation außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Es wird folgende Streuobstwiese auf der Gemarkung Worblingen durch Neu- bzw. Ersatzpflanzungen aufgewertet:

FIst.Nr. 2360 im Gewann Unter dem Berg
Eigentümer: Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Pächter: Alfred Gehri
Größe: 14,53 ar
Maßnahme: Aufwertung des Streuobstbestandes durch Pflanzung von 3 Birnenhochstämmen (z.B. Gelbmöstler, Oberösterreicher Wasserbirne oderSülibirre)

Mit der Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahme ist eine Kompensation für die Inanspruchnahme des Ackerlandes gegeben.

## VI. Planungsabsichten

Mit diesem Bebauungsplan soll den bestehenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Es ist deshalb beabsichtigt, die neu geschaffenen Gewerbeflächen aufzuteilen und den bestehenden Gewerbegrundstücken zuzuordnen. Auf die Schaffung einer separaten Erschließung kann damit verzichtet werden. Zur baulichen Nutzung haben sich die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen -1. Änderung und 1. Erweiterung" bewährt, so daß diese fast unverändert übernommen werden-
Zur ordnungsgemäßen Entwässerung der zusätzlichen gewerblichen Flächen ist es unabhängig von der Niederschlagswasserverordnung aufgrund der nahezu ausgelasteten Mischwasserkanalisation erforderlich, daß das Niederschlagswasser der Dachflächen versickert werden muß.

## VII. Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften vom 26.07.1985 i. d. F. vom 03.03.1987 des seit 07.07.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen - 1. Änderung und 1. Erweiterung" gelten mit Ausnahme der widersprechenden Festsetzungen im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes auch für den geänderten Planbereich.

**Rielasingen-Worblingen, den 13.01.2000** **geändert am 19.04.2000**

**Bürgermeister**