



GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan

“BEI DER KAPELLE - 2. ERWEITERUNG”

BEGRÜNDUNG

I. Plangebiet

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

Im Nordosten:

Von der südwestlichen Grenze des Grundstücks Flurstück Nummer 5710/14 und vom nördlichen Teil des Grundstücks Flurstück Nummer 5710.

Im Süden:

Von der Schweizer Staatsgrenze

Im Nordwesten:

Von der Landesstraße 191 (Ramsener Straße, Flurstück Nummern 2656 und 2656/7) und vom Grundstück Flurstück Nummer 5709/1 (Wassergraben).

Im Südosten:

Von der Bahnlinie Etwilen-Singen (Flurstück Nummer 5063/2)

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

II. Planungsbeschlüsse

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.06.2006 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „**Bei der Kapelle i. d. F. der 1. Erweiterung**“ um die unter I. aufgeführten und im Übersichtsplan gekennzeichneten Flächen nach Süd-Westen hin **zu erweitern**.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 02.04. bis einschließlich 04.05.2007 öffentlich aus. Danach ruhte das Verfahren.

Die Standortverlagerung einer örtlichen Spedition, die ursprünglich ein wesentlicher Grund zur Erweiterung des Plangebietes „Bei der Kapelle“ war, hatte sich zwischenzeit-

lich erledigt und die Priorität hinsichtlich gewerblicher Entwicklung in der Gemeinde wurde auf die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes Nord gesetzt.

III. Planungsabsichten

Aufgrund einer erneut aufgekommenen Nachfrage nach Gewerbeflächen und den der Gemeinde Rielasingen-Worblingen nur noch begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen im „Gewerbegebiet Nord“ sollen mit dieser Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Gewerbeflächen geschaffen werden.

Es liegen konkrete Anfragen zweier flächenintensiver, örtlicher Gewerbebetriebe vor, die zur Betriebssicherung auf Erweiterungsflächen angewiesen sind, sowie eines externen Gewerbebetriebes zur Neuansiedlung. Durch die 2. Erweiterung des Gewerbegebietes „Bei der Kapelle“ im Rahmen der im gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) vorgesehenen Flächen soll hier eine städtebauliche Ordnung von Gewerbeflächen, entgegen einer undefinierten Streuung im Gemeindegebiet, erfolgen.

Es ist nicht zu erwarten, dass die umliegende Bebauung (Zollstation, landwirtschaftliche Betriebe) durch Emissionen, resultierend aus der Gewerbegebietserweiterung, beeinträchtigt wird.

Um die Eingriffe durch den Bebauungsplan zu vermeiden, zu minimieren und zu kompensieren, sind Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in der Ziffer X des Umweltberichtes und im § 5 der Bebauungsvorschriften/Textlichen Festsetzungen dargestellt.

Hierzu sind auf den öffentlichen Flächen drei Maßnahmen herauszustellen:

Als Abgrenzung der Gewerbefläche zur südwestlich liegenden Schweizer Staatsgrenze und den dort befindlichen Schweizer Zollgebäuden sind zwei artenreiche Wiesenflächen (interne Kompensationsmaßnahmen) mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha geplant.

Weiterhin ist entlang der L 191 ein Grünstreifen mit einer Breite von ca. 4,0 m und einer Länge von ca. 380 m geplant, der das Gewerbegebiet räumlich zur Landesstraße abgrenzt.

Für die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen ist die Umwandlung zweier Ackergrundstücke in artenreiche Nasswiesen vorgesehen. Bei beiden Grundstücken wird die Entwässerung zurückgebaut. Beide Ackerflächen liegen in einem Niedermoorbereich und in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebiets.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bei der Kapelle – 2. Erweiterung“ hat der Gemeinderat beschlossen, dass in diesem Plangebiet mit Ausnahme des Möbelhandels, des Baumarktsortiments, des Gartenhandels sowie Verkaufsflächen, die üblicherweise in Verbindung mit einer handwerklichen Nutzung stehen (untergeordneter Verkauf von Einzel-, Zubehör- oder Kleinteilen durch Handwerksbetriebe, orientiert am jeweiligen Tätigkeitsfeld des Betriebes), keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Ortskern in das Gewerbegebiet aussiedeln und damit eine fußläufige Versorgung im Ort nicht mehr gewährleistet ist.

Um keine Konkurrenzsituation zu innerörtlichen Betrieben entstehen zu lassen, wird im Plangebiet bzgl. der Betriebe mit handwerklicher Nutzung die jeweilige Verkaufsfläche auf max. 250 m² begrenzt.

Das Baugebiet „Bei der Kapelle – 2. Erweiterung“ dient vorwiegend der Ansiedelung von Gewerbebetrieben, für die innerörtlich keine Flächen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund werden im Plangebiet auch keine Tankstellen zugelassen.

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese abweichende Bauweise ermöglicht, unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück, direkt an die Grundstücksgrenze zu bauen. Damit ist eine effektivere Ausnutzung der Gewerbegrundstücke möglich.

Entsprechend der Nutzungsschablone wird die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf maximal II festgelegt, bei einer Traufhöhe von max. 7,50 m und einer Firsthöhe von max. 10,00 m über der Oberkante Straßenachse der Zollstraße. Bei Flachdächern gilt als Firsthöhe der obere Dachabschluss, max. 10,00 m. Diese Regelungen ermöglichen eine flexible Gestaltung der Gebäudekubatur, ohne dabei allzu massiv das Ortsbild nach außen hin zu stören.

IV. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Fortführung der bestehenden Zollstraße in Richtung Süden über eine Länge von ca. 80 m mit einer Breite von 7,0 m. Den Abschluss der Zollstraße bildet eine Wendeschleife mit einem Durchmesser von 25,0 m, die somit auch größeren Sattelzügen das Wenden ohne zurücksetzen ermöglicht. Im Südwesten des Plangebietes soll der bestehende „Feldweg“ entlang des Zollgrabens als öffentliche Verkehrsfläche zu Gunsten des nahen landwirtschaftlichen Betriebes erhalten bleiben. Eine Verbindung der Zollstraße mit der L 191 ist nicht geplant, da ansonsten eine unzulässige verkehrliche Verbindung zwischen dem Deutschen und dem Schweizer Zoll geschaffen würde.

Das Ausmaß und der Verlauf der im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind verbindlich. Ihre innere Aufteilung (Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze etc.) ist jedoch unverbindlich.

V. Einfügung in übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan in seiner derzeit rechtsverbindlichen Fassung sieht für das Baugebiet „Bei der Kapelle - 2. Erweiterung“ Gewerbegebietsfläche vor. In Abstimmung mit der Stadt Singen (Erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft, VVG) kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

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; 3a - 3f UVPG durchzuführen sind.

VII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / grünordnerische Festsetzungen / umweltschützende Belange

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB, die grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und die umweltschützenden Belange (Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG, Verträglichkeitsprü-

fung nach FFH – Richtlinie, Prüfung von Vorkommen streng geschützter Arten) sind in einer Anlage zu dieser Begründung abgearbeitet bzw. aufgeführt (Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bei der Kapelle – 2. Erweiterung“).

Die aufgrund der ökologischen Bestandsaufnahme und Bewertung vorgeschlagenen Maßnahmen werden als Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bzw. Kompensationsmaßnahmen nach § 9 Abs.1a BauGB in die Bebauungsvorschriften übernommen.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 –7 NatSchG nicht vorgeschrieben.

VIII. Umweltbericht: Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet wurde als bestmögliche Planungsalternative aus dem Landschaftsplan/Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft (VGG) entwickelt.

Die Schutzgüter Boden, Klima und Landschaftsbild sind bei der Bewertung des Bestandes besonders herauszuheben. Sie sind als mittel bis hoch bewertet worden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild können innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden bedarf einer externen Kompensation.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden auf öffentlichen und privaten Grundstücken Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt (§ 5 Bebauungsplanvorschriften). Im Einzelnen sind dies:

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Dachbegrünung, Bodenschutz während und nach der Baumaßnahme, Erhalt und Schutz der § 30 BNatSchG geschützten Feldhecke entlang des Zollgrabens und des Bibervorkommens im Zollgraben, die Verwendung insektenschonender Straßen- und Außenbeleuchtung, den Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Material, das Anbringen von Nistkästen, Präventive Maßnahmen gegen Vogelschlag, den Erhalt und Schutz bestehender Gehölzstrukturen, die naturnahe Gestaltung der privaten Außenanlagen, die Entwicklung blütenreicher Blumen- und Kräuterrasen entlang der Zollstraße, die Pflanzung von Klettergehölzen, die Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken und die Pflanzung großkroniger Bäume in den öffentlichen Grünflächen.

Um insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen/Biotope, Klima und Landschaftsbild innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensieren zu können, werden darüber hinaus die Extensivierung der Ackerflächen und die Fortführung der Baumreihe im südlichen Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Da diese Maßnahmen nicht ausreichen, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen, ist als externe Kompensation die Umwandlung zweier Ackergrundstücke in artenreiche Nasswiesen vorgesehen. Bei beiden Grundstücken wird die Entwässerung zurückgebaut. Beide Ackerflächen liegen in einem Niedermoorbereich und grenzen an das Bebauungsplangebiet an.

Für das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind Umweltbelastungen zu erwarten. Besonders herauszuheben sind die negative Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas und für das Orts- und Landschaftsbild.

Die genannten grünplanerischen Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Flächen können diese Belastungen innerhalb des Gebietes vermeiden, minimieren und kompensieren.

Mit den genannten Maßnahmen können sämtliche Eingriffe in die Schutzgüter Fauna/Flora, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter/Sonstige Sachgüter vermieden, minimiert und kompensiert werden.

Es verbleibt eine Überkompensation von 82.660 Ökopunkten. Diese werden dem Ökoko-konto der Gemeinde gutgeschrieben.

Rielasingen-Worblingen, 18.11.2019

Bürgermeister:



Ralf Baumert

Planverfasser:



Burkhard Schmallenbach
Dipl.-Ing.(FH) Stadtplanung

Anlage:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bei der Kapelle - 2. Erweiterung“