



**GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN**

**Landkreis Konstanz**

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

### **“UNTERDORF”**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **I. Plangebiet**

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

**Im Norden:** Von den Grenzen der jeweils südlichen Teilstücke der Grundstücke Flurstücknummern 132, 133, 135, 136 sowie 137 (Weg) und der südlichen Grenze der Flurstücksnummern 136/1 und 138.

**Im Osten:** Von den Grenzen der jeweils westlichen Teilstücke der Grundstücke Flurstücknummern 138 und 146, und der westlichen Grenze der Grundstücke Flurstücknummer 147 und 152.

**Im Süden:** Von einem Teilstück der nördlichen Grenzen der Grundstücke Flurstücknummern 88 und 8/2 (Riedernstraße) und der nördlichen Grenze von Grundstück Flurstücknummer 147.

**Im Westen:** Von der östlichen Grenze der Grundstücke Flurstücknummern 131 (Teilstück), 97/3 (Liebenfelsstraße), 94 und 88.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.  
Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 10.660 m<sup>2</sup>.

## **II. Planungsbeschlüsse / Verfahrensablauf**

Bereits im Jahr 2001 hat sich der Gemeinderat mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterdorf“ im Ortsteil Worblingen befasst. Es zeigte sich jedoch, dass der seinerzeit im Plangebiet auf den Grundstücken Flurstücksnummern 148 und 154 ansässige landwirtschaftliche Betrieb mit Viehnutzung einer Ausweisung der vorgesehenen Flächen als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet entgegensteht.

Zwischenzeitlich wurde der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben bzw. stillgelegt. Somit besteht nun die Möglichkeit in der Verlängerung der Liebenfelsstraße im Rahmen der Innenentwicklung Wohnraum zu schaffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Unterdorf“ gemäß Paragraph 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie für dieses Bebauungsplangebiet Örtliche Bauvorschriften aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).

In seiner öffentlichen Sitzung am 08.03.2017 hat der Gemeinderat die Offenlegung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einstimmig beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde im Zeitraum 06.04.2017 bis einschließlich 08.05.2017 durchgeführt.

Die Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage und aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 19.07.2017.

Aufgrund von Einsprüchen seitens der Grundstücks-Eigentümerschaft wurde der Bebauungsplan vorläufig nicht in Kraft gesetzt, da zuerst im Rahmen des Umlegungsverfahrens ein Einvernehmen gesucht werden sollte.

Die weitere Abstimmung mit den Grundstückseigentümern führte unter anderem zu deutlichen Änderungen bei Baufenstereinteilung und Grundstückszuschnitt.

Aufgrund dieser Änderungen, welche die Grundzüge der Planung berühren und aufgrund der nun bereits rund 3 Jahre zurückliegenden Offenlage, wird der Bebauungsplan „Unterdorf“ erneut offengelegt.

## **III. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. Paragraph 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbeitrag berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm unterschritten wird.

Dieser Bebauungsplan soll zur Schaffung von Wohnraum in dörflich integrierter Lage aufgestellt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Die Größe der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter den zulässigen 20.000 qm. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 (1) Nr. 1 BauGB). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der umwelterheblichen Auswirkungen durch die Gemeinde Rielasingen-Worblingen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. (§13 (3) BauGB).

Es sind keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima (das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologische Vielfalt) aufgrund der aktuellen Planung zu erwarten (§ 1 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG).

Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur Eingriffsbilanzierung und zur Kompensation von Eingriffsfolgen entfällt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB).

Aufgrund der Habitatstruktur bei den bisher unbebauten Grundstücken sind keine erheblichen Beeinträchtigungen lokaler Bestände der streng und besonders geschützten Arten zu erwarten (§ 44 BNatSchG).

#### **IV. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat sich bereits im Jahr 2001 mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterdorf“ befasst. Anlass waren Bestrebungen aus der Eigentümerschaft ihre zum Teil sehr großen Grundstücke einer weiteren Bebauung zuzuführen.

Aufgrund des auf den Grundstücken Flurstücksnummern 148 und 154 ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes und den damit verbundenen Emissionen war dies jedoch seinerzeit nicht möglich. Diese Rahmenbedingungen haben sich mit der Aufgabe des Betriebes grundlegend geändert – der Wunsch von privater Seite nach einer Bebaubarkeit dieser Flächen besteht aber nach wie vor.

Dieser deckt sich in vollem Umfang mit den Bestrebungen von Gemeinderat und Verwaltung im Rahmen der Innenentwicklung freie, im bebauten Kontext liegende Flächen einer Wohnnutzung zugänglich zu machen:

Die letzten Baugebiete für Wohnbebauung in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen sind zwischenzeitlich vollzogen, so dass die nach wie vor große Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Wohnraum seitens der Gemeinde Rielasingen-Worblingen nicht mehr befriedigt werden kann.

Mit dem Baugebiet „Langenäcker“ laufen derzeit Planungen, dem großen Entwicklungsdruck gerecht werden zu können. Diese Flächen sind aber kurzfristig nicht aktivierbar – eine Bebaubarkeit vor dem Jahr 2022 ist unwahrscheinlich.

Die Aktivierung weiterer Flächen der Innenentwicklung wurde vom Gemeinderat bereits beauftragt und im Gemeindeentwicklungsplan 2025 festgeschrieben. Potentiell geeignete und mittel-/langfristig verfügbare Flächen wurden ermittelt und ein Maßnahmenkatalog sowie ein Baulückenkataster erstellt.

In den Ortsteilen Rielasingen / Arlen und Worblingen wurden aktuell 95 potentiell geeignete Baugrundstücke ermittelt.

Zusammenfassend muss hier festgestellt werden, dass in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen ein großes Potential an Baulücken in Privatbesitz vorhanden ist - es ist jedoch, trotz intensiver Bemühungen, nur im Ansatz gelungen dieses Flächenpotential zu aktivieren.

Mit der Entwicklung des Plangebietes „Unterdorf“ könnte nun jedoch ein deutlicher Schritt zur Innenentwicklung im Ortsteil Worblingen beigetragen werden.

Parallel zur Ermittlung der verfügbaren Baulücken im Gemeindegebiet wurden durch die STEG-Stadtentwicklung eine Bedarfsanalyse von Wohnflächen und Wohnformen sowie Strategien für bezahlbaren Wohnraum erstellt.

Ziel der Bedarfsanalyse war dabei eine Prognose des Wohnflächenbedarfs und eine Prognose von Nachfragegruppen und deren Wohnformen bis zum Jahre 2030.

Die Analyse kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Bis zum Jahr 2030 ist der Mindestbedarf an neuer Wohnfläche relativ hoch. Zusätzlicher Wohnflächenbedarf generiert sich aus der Eigenentwicklung und einer weiter anzunehmenden fallenden Belegungsdichte, dem Ersatzbedarf und der bereits vorhandenen Nachfrage. Dadurch kann in der Zukunft der Gemeinde Rielasingen-Worblingen eine Nachfrage nach neuem Wohnraum unterstellt werden. Auch abzüglich der zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale weist die Flächenbilanz weiterhin einen signifikanten Wohnflächenbedarf aus.

Dieser wird, bei zugrunde gelegtem, moderatem Wachstum, auf insgesamt ca. 550 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 geschätzt.

Eine gegenteilige Strategie (keine weitere Wohnfläche) würde in den nächsten Jahren eher zu einer Stagnation und anschließend zu einem stetigen Rückgang der Bevölkerung führen.

## **V. Einfügung in übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, und Volkertshausen (VVG) stellt in seiner rechtsverbindlichen Fassung vom 24.11.2010, geändert seit 17.04.2013, angepasst am 03.08.2016 für das Baugebiet „Unterdorf“ im Bereich der nach Osten verlängerten Liebenfelsstraße Wohnbaufläche und im Bereich der Riedernstraße gemischte Baufläche dar. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## **VI. Planungsabsichten / Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Planung ist die Umsetzung von dringend in der Gemeinde benötigtem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung. Hierbei ist die vorhandene und im Bereich der Riedernstraße noch klar ablesbare dörfliche Struktur ein wesentliches Merkmal:

Die überwiegend traufständig zur Riedernstraße ausgerichteten Gebäude, von denen noch viele eine landwirtschaftliche Prägung aufweisen, geben dem Quartier einen eigenen Charakter, der durch die geplante Bebauung möglichst gering beeinflusst werden soll. Im Umfeld des südlichen Plangebietes befindet sich zudem noch eine Anzahl denkmalgeschützter Gebäude.

Aus diesen Gründen wurden die Baufenster im Bereich Gebäude Riedernstraße Nummer 35 eng am Bestand ausgerichtet und nach Süden eine Baulinie festgesetzt. Die östlich angrenzende Freifläche war bis ins letzte Jahrhundert ebenfalls mit einem Wohnhaus bebaut. Diese ehemalige Struktur wird in die Planung aufgenommen und ein weiteres Baufenster an der Riedernstraße ausgewiesen. Hier ist zwingend eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und die vorgegebene Firstrichtung einzuhalten.

Im Inneren des Plangebietes sind die Festsetzungen an den aktuellen Bedarf des Wohnungsbaus angepasst und mehrere kleinere Parzellen vorgesehen. Die gebietstypischen zwei Vollgeschosse dürfen im gesamten Plangebiet nicht überschritten werden. Entsprechend dem dörflichen Umfeld sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen bis 45° vorgesehen.

## **VII. Erschließung / Verkehr**

Die bestehende, sehr schmal ausgebildete Liebenfelsstraße endet derzeit undefiniert, ohne Wendemöglichkeit, in einem Gartenbereich. Diese wird nach Osten verlängert, um ca. 90° nach Süden verschwenkt und an die Riedernstraße, als Haupterschließungsachse des Unterdorfes, angebunden. Die Verkehrsfläche der verlängerten Liebenfelsstraße wird in sich nicht gegliedert und niveaugleich ausgebaut, um hier einen Verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) ausweisen zu können. Ein in zweiter Reihe liegendes Baugrundstück hat keine Verbindung zur Liebenfelsstraße – dieses wird über einen geplanten Privatweg von der Riedernstraße aus erschlossen.

Die fußläufige Verbindung zwischen der Liebenfelsstraße und der Riedernstraße (auch „Zickzackweg“ genannt) bleibt bestehen und erhält die Option einer

Verbreiterung. Des Weiteren wird die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung zwischen der Liebenfelsstraße und der Hörstraße im Norden geschaffen.

### VIII. Stellplätze

In früheren Jahren wurde bei Bauvorhaben in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen im Einvernehmen mit dem Landratsamt Konstanz - Baurechtsamt - als zuständiger Baugenehmigungsbehörde eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels gefordert.

Diese Regelung hat erkennbar dazu geführt, dass auf der Verkehrsfläche weniger Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Dies ist notwendig, da hiermit einerseits ein reibungsfreier Verkehrsablauf gesichert wird und andererseits ein Nebeneinander von Fahr- und Fußgängerverkehr auf den vorhandenen Straßen ohne Gehweg möglich ist.

Gemäß der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 11.11.2014, § 37 Abs. 1 Satz 1, ist nur noch 1 Stellplatz je Wohneinheit herzustellen. In der Gesetzesbegründung wurde dieses 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.

Diese Zielsetzung mag in Städten, in denen ein ausgeprägter öffentlicher Personennahverkehr existiert, durchaus berechtigt sein. Im ländlichen Raum, wie in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen, in dem der öffentliche Personennahverkehr nicht so stark strukturiert ist, trifft dies nicht zu. Aufgrund der erforderlichen Mobilität ist somit im ländlichen Raum eine höhere Kfz-Dichte gegeben.

Bedingt durch diese große Zahl von Kraftfahrzeugen, führt die Stellplatzreduzierung dazu, dass immer mehr Fahrzeuge im Straßenraum stehen, das unzulässige Gehwegparken überhandnimmt und Verkehrsberuhigungen und Spielstraßen sowie der Straßenkehr und Winterdienst behindert werden.

Da im Plangebiet in hohem Anteil mit dem Zuzug von Familien zu rechnen ist, kann von einem Stellplatzbedarf von zwei oder mehr Pkws pro Haushalt ausgegangen werden.

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.

Die Gemeinde könnte zwar dem Mehrbedarf an Stellfläche durch die Ausweisung von weiteren öffentlichen Verkehrsflächen über den bereits vorgesehenen Umfang hinaus begegnen; dies widerspricht jedoch der bisherigen Zielsetzung, die öffentliche Verkehrsfläche möglichst klein zu halten, um vor allem auch die Versiegelung der Landschaft zu reduzieren.

Aus den o.a. Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, von der Ermächtigungsgrundlage des § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO Gebrauch zu machen und die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen.

Es sind deshalb für jede Wohneinheit 2,0 Stellplätze auf dem Baugrundstück auszuweisen. Dabei wird die Aufstellfläche vor Garagen als Stellplatzfläche (gefangene Stellplätze) nicht anerkannt.

Im Plangebiet sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Bereich drei Stellplätze vorgesehen. Eine Ausweisung von wechselseitigen Parkständen im Verkehrsraum der verlängerten Liebenfelsstraße ist im Rahmen des Verkehrsberuhigten Bereiches möglich.

## **IX. Immissionsschutz**

### Lärm:

#### **Zusammenfassung der Schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan „Unterdorf“, Heine + Jud, Ing. Büro für Umweltakustik, Stuttgart:**

- Gegenstand der Untersuchung ist die schalltechnische Situation im Bebauungsplangebiet „Unterdorf“. Maßgeblich sind die Immissionen über den Baufenstern, die durch eine Kfz-Werkstatt hervorgerufen werden.
- Zur Beurteilung der künftigen Situation werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Entsprechend der Regelung der TA Lärm muss der Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkopplung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig.
- Über den Baufenstern ergeben sich Beurteilungspegel bis 48 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts im gesamten Plangebiet eingehalten. Im vorliegenden Fall wirkt sich die Gebäudestellung der Werkstatt stark pegelmindernd aus.
- An den Baufenstern werden im ungünstigsten Fall Pegelspitzen bis 78 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten sollen (allgemeine Wohngebiete 85 dB(A)), wird eingehalten.
- Eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm konnte im Zuge einer Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

### Geruch:

Im Osten des Planungsgebietes befindet sich in ca. 80 m Entfernung ein Kuhstall (Kreuzstr. 11), Flurstück 183. Geruchsbelästigungen sind jedoch für das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten, da die Hauptwindrichtung Süd-West ist und zwischen Kuhstall und Planungsgebiet Gebäude und Grünbestände eine Barrierewirkung erzeugen.

## X. Umweltbeitrag

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die abwägungsrelevanten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in einem Umweltbeitrag mit einer integrierten artenschutzfachlichen Prüfung dargestellt und die Auswirkungen bewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima (das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologische Vielfalt) aufgrund der aktuellen Planung zu erwarten sind (§ 1 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG).

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass von einer erheblichen Beeinträchtigung von besonders oder streng geschützten Arten nicht auszugehen ist.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Beispiele hierfür sind:

Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen, Dachbegrünung, insektenschonende Beleuchtung, Nisthilfen, naturnahe Gartenbewirtschaftung, Pflanzung von Klettergehölzen und die Erstellung eines sogenannten Schwalbenbaumes mit Ersatznistplätzen für Schwalben, Fledermäuse und Haussperlingen. Dieser wurde im Dezember 2019 am Schotterparkplatz des Naturbades bereits aufgestellt.

Rielasingen-Worblingen, 23.11.2020

Bürgermeister:



Ralf Baumert

Planverfasser:

Burkhard Schmallenbach  
Dipl.-Ing.(FH) Stadtplanung

**Anlage:** Umweltbeitrag vom 22.07.2020 zum Bebauungsplan „Unterdorf“