



GEMEINDE RIELASINGEN - WORBLINGEN  
Landkreis Konstanz

## Bebauungsplan

### „STEINERWEG – 3. ÄNDERUNG“

#### B E G R Ü N D U N G

##### I. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt abgegrenzt:

##### **Im Nordwesten:**

Von der Südostgrenze des Grundstücks Flurstück Nummer 7246, von der Ostgrenze des Grundstücks Flurstück Nummer 7248, von der Nordwestgrenze des Wegegrundstücks Flurstück Nummer 7247 und abschließend von der südlichen Grenze des Grundstücks Flurstück Nummer 2693.

##### **Im Südwesten:**

Von einer Verbindungslinie, die von der verlängerten westlichen Grenze des Grundstücks Flurstück Nummer 2693 bis zur Nordwestgrenze des Bahngrundstückes Flurstück Nummer 3830/1 führt.

##### **Im Südosten:**

Von der Nordwestgrenze des Bahngrundstückes Flurstück Nummer 3830/1.

##### **Im Nordosten:**

Von der Südgrenze der Dr.-Fritz-Guth-Straße (Flurstück Nummern 2882 und 7360).

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

## II. Planungsbeschlüsse

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.05.1990 die 1. Änderung und 1. Erweiterung des seit 27.05.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Steinerweg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen, da auf dem Grundstück Flurstück Nummer 7248 ein Sechsfamilienhaus für Sozialwohnungen errichtet werden sollte und der Bebauungsplan vom 27.05.1982 dies nicht zuließ.

Anschließend hat sich gezeigt, dass nicht nur die ursprünglich beabsichtigte Änderung und Erweiterung im östlichen Bereich des Plangebietes erforderlich ist, sondern eine großflächigere Änderung und Erweiterung im gesamten östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes geboten ist.

Aufgrund dieses Sachverhalts hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.09.1991 beschlossen, den am 14.05.1990 gefassten Aufstellungsbeschluss so zu ändern, dass das bisherige Plangebiet um den Bereich der landwirtschaftlichen Restgrundstücke, die zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Bahndamm (Flst.Nr. 3830/1) liegen, wesentlich erweitert wird und die Änderung und Erweiterung nicht mehr im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

In diesem Erweiterungsverfahren sollte gleichzeitig der Bebauungsplan im Bereich des Wegegrundstücks Flst.Nr. 7247 dergestalt geändert werden, dass dieser Weg aufgelöst und entlang dem Bahndamm ausgewiesen wird. Das bisherige Wegegrundstück könne dann unterteilt und den neuzubildenden Grundstücken zugeschlagen werden. Da die neuzubildenden Grundstücke, die aus den bisherigen landwirtschaftlichen Restgrundstücken gebildet werden sollen, ausschließlich als Hausgärten oder private Grünflächen genutzt werden sollen, sollte die entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ erfolgen.

Auf der Grundlage dieses geänderten Aufstellungsbeschlusses wurde das Verfahren zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Steinerweg“ bis zur Offenlage durchgeführt, die vom 13.06.1994 bis einschließlich 15.07.1994 stattgefunden hat.

Im Anschluss an diese Offenlage hat sich leider gezeigt, dass einige Grundstückseigentümer nicht mit der beabsichtigten Wegeverlegung und der Übernahme der dabei entstehenden Kosten einverstanden sind. Da die Wegeverlegung und die Neuordnung der Grundstücke nur auf freiwilliger Basis möglich ist und gleichzeitig die Notwendigkeit zur Ausweisung eines Grundstücks für einen Kindergarten gegeben war, hat der Gemeinderat am 17.07.1995 beschlossen, das Bebauungsplangebiet wieder zu reduzieren und auf die Grundstücke Flst.Nrn. 2883, 2884, 2886, 2886/2, 2896, 7247 Teil, 7247/1, 7248 und 7272 zu beschränken.

Nach diesem Beschluss hat sich der Gemeinderat im Rahmen einer Standortdiskussion für das Baugebiet „Bilgäcker“ als Standort für einen Kindergarten entschieden. Daraufhin wurde das obengenannte Bebauungsplanänderungs- und erweiterungsverfahren nicht weitergeführt.

In der Zwischenzeit ergab sich eine neuerliche Änderung: Aufgrund der Anträge zweier Grundstückseigentümer hat der Gemeinderat am 12.04.1999 beschlossen, westlich im Anschluss an die Dr. Fritz-Guth-Straße die zwei Grundstücke Flst.Nrn. 2883 und 2884 als Baugrundstücke auszuweisen. Diese Ausweisung sollte ursprünglich in einem eigenständigen Verfahren „Steinerweg – 3. Änderung und 2. Erweiterung“ erfolgen.

Zwischenzeitlich konnte dann jedoch Einigkeit zwischen allen Grundstückseigentümern bezüglich der oben angeführten Wegeverlegung und Kostentragung erreicht werden. Damit ergab sich die Möglichkeit, einerseits die Wegeverlegung und andererseits die Ausweisung von zwei zusätzlichen Baugrundstücken im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens „Steinerweg – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ zu erreichen. Der Gemeinderat hat deshalb am 13.03.2000 nochmals das Plangebiet und in Teilen den Planinhalt geändert. Gleichzeitig hat er beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Steinerweg – 3. Änderung und 2. Erweiterung“ wieder aufzuheben und somit dieses Verfahren einzustellen.

Ebenfalls am 13.03.2000 hat der Gemeinderat die Anregungen abschließend behandelt, die während der oben genannten Offenlage vom 13.06.1994 bis 15.07.1994 eingegangen sind und die erneute Offenlage mit dem geänderten Planentwurf beschlossen.

Im Anschluss an diesen Beschluss hat die Eigentümerin der ebenfalls im Plangebiet gelegenen Grundstücke Flst.Nrn. 2886 und 2886/2 erklärt, dass sie ebenfalls an der Ausweisung eines Baugrundstückes interessiert sei. Der Gemeinderat hat deshalb am 07.05.2001 beschlossen, diesem Wunsch nachzukommen, da städtebauliche Gründe diesem Wunsch nicht entgegenstanden und mit einem entsprechend geänderten Plan die am 13.03.2000 beschlossene erneute Offenlage durchzuführen.

Der Bebauungsplan „Steinerweg -1. Änderung und 1. Erweiterung“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet sind seit 12.07.2006 in Kraft. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Steinerweg“ tangiert den Planungsbereich entlang der Bahntrasse nicht.

**Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinerweg“ sowie zur Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet gefasst.**

Nach Abschluss des Verfahrens zur 3. Änderung soll die 1. Änderung und 1. Erweiterung aufgehoben werden.

Die Bebauungsplanänderung und die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften sollen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **III. Einfügung in übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan in seiner derzeit rechtsverbindlichen Fassung sieht für das Plangebiet „Steinerweg – 3. Änderung“ im Nord-Osten Wohnbaufläche und im weiteren Verlauf, entlang der Bahnlinie Grünfläche vor. Somit kann, in Abstimmung mit der Stadt Singen (erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft, VVG) davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

#### IV. Planungsabsichten

Ziel der Planung zum Bebauungsplan „Steinerweg -1. Änderung und 1. Erweiterung war, neben der Schaffung von drei Baugrundstücken, eine Neuordnung der Fläche zwischen Bahndamm und Wohnbebauung. Nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse konnte die Planung im Laufe der vergangenen 13 Jahre nicht umgesetzt werden.

Mit der aktuellen, 3. Änderung soll ein überwiegender Teilbereich des gemeindeeigenen Wegegrundstückes Flurstück Nummer 7247 aufgelöst und den angrenzenden Hausgrundstücken zugeschlagen werden. Das Wegegrundstück südwestlich von Flurstück Nummer 7286 wird bis zur nord-westlichen Grenze von Flurstück Nummer 2690 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und dient der ordnungsgemäßen Erschließung der anliegenden, privaten Grünflächen. Ein befestigter Ausbau dieser Fläche ist nicht vorgesehen.

Die Baufenster im nord-östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinerweg – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ sollen, wie auch der Fahrbahnverlauf der Dr.-Fritz-Guth-Straße nach Umbau der Eisenbahnüberführung, korrigiert werden.

Die ursprünglich geplanten drei Baufenster wurden auf Beschluss des Gemeinderates, zu Gunsten des Flurstück Nummer 2883, auf zwei Baufenster reduziert und zwischenzeitlich bebaut. Die Fläche des Flurstück Nummer 2883 wird von einer Vielzahl an Versorgungsleitungen tangiert und musste im Zuge des Umbaus der Eisenbahnüberführung der Bahnstrecke Singen-Etzwilen und der damit verbundenen Verlegung der Dr.-Fritz-Guth-Straße entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze Fläche abgeben. Das Plangebiet der 3. Änderung endet somit an der südwestlichen Grenze des seit dem 03.08.2011 rechtskräftigen Bebauungsplans „Eisenbahnüberführung Dr.-Fritz-Guth-Straße“.

Derzeit mehren sich die Anzeichen dafür, dass die Bahnstrecke Singen-Etzwilen reaktiviert werden und ein regelmäßiger Personenverkehr entstehen könnte. Zu diesem Zweck kann bei Bedarf auf dem Grundstück Flurstück Nummer 2883 ein Haltepunkt mit Wartemöglichkeit für Fahrgäste der Bahn eingerichtet werden.

Die Restgrundstücke zwischen dem Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Steinerweg“ und dem Bahndamm wurden, entsprechend der Planung zur 1. Änderung und 1. Erweiterung, als „private Grünflächen“ ausgewiesen, da sie zukünftig ausschließlich als Hausgärten oder private Grünflächen genutzt werden sollten. Dabei wurde festgelegt, dass Einfriedungen in diesem Bereich ausgeschlossen werden, um den offenen Charakter dieses Gebietes zu erhalten.

Im Zeitraum vor 2006 bis heute hat sich die Fläche unterhalb des Bahndammes jedoch nicht so entwickelt, wie es der Bebauungsplan „Steinerweg – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ vorsieht:

Ein Großteil der Grundstückseigentümer hat die privaten Grünflächen individuell gestaltet. Dabei ist die ursprüngliche Planungsabsicht, des offenen Charakters völlig verloren gegangen. Andererseits sind dort umfangreiche Heckenstrukturen und ein üppiger Baumbewuchs entstanden, die den Faktor Umwelt sicher aufgewertet haben.

Im Gegensatz dazu ist auf den privaten Grünflächen eine Mehrzahl an Nebengebäuden und Nebenanlagen entstanden, die bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinerweg 1. Änderung und 1. Erweiterung“ nicht hätten errichtet werden dürfen. Einzelne Gebäude sprengen dabei die vom Gesetzgeber vorgegebene Obergrenze für verfahrensfreie Vorhaben (gemäß §50 Absatz 1 Landesbauordnung, LBO) mit einem Brutto-Rauminhalt von maximal 40 m<sup>3</sup> im Innen-

bereich. In diesen Fällen ist ein Rückbau der ungenehmigten Bauten angezeigt, da der Bebauungsplan auf den privaten Grünflächen kein Baurecht schaffen wird.

Einzelne Grundstücke sind mit bis zu drei Nebengebäuden überbaut. Dies widerspricht dem Gebietscharakter und den Planungsabsichten des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund wird nur ein Nebengebäude pro Grundstück zugelassen - ausgenommen von dieser Einschränkung ist ein verfahrensfreies Gewächshaus pro Grundstück zur nicht-gewerblichen Nutzung.

Wasserbecken/Schwimmbecken sind mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m<sup>3</sup> verfahrensfrei und somit zulässig.

Zum Schutz und zur Pflege des Rielasinger Riedgrabens wurden entsprechende Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, die, abgesehen von wasserwirtschaftlich notwendigen Maßnahmen, jegliche Bebauung in einem Abstand von 5,0 m um den Riedgraben untersagen.

Mit einer Verlegung des Rielasinger Riedgrabens auf dem Grundstück Flst.Nr. 5303/1 besteht gleichzeitig die Möglichkeit, ein Feuchtbiotop anzulegen. Dieses Feuchtbiotop dient zudem als Retentionsfläche für den Hochwasserschutz.

## V. Umweltanalyse

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die abwägungsrelevanten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in einer Umweltanalyse mit einer integrierten artenschutzfachlichen Prüfung dargestellt und die Auswirkungen bewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Änderung kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt entsteht. Es sind keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen, so dass kein Eingriff in das Schutzgut Boden entsteht. Durch Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen im Gebiet wird der Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere minimiert.

Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaft/Ortsbild, Mensch, Klima, Wasser und Fläche zu erwarten. Auf die festgestellten Verstöße innerhalb des Gewässerrandstreifens wird hingewiesen.

Im Westen des Bebauungsplangebietes wird der Rielasinger Riedbach verlegt und ein Tümpel angelegt. Beide Maßnahmen werden zusätzliche Lebensräume für Fauna und Flora schaffen. Der Tümpel dient zudem als Hochwasserschutz/Retentionsraum. Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von besonders oder streng geschützten Arten auszugehen, da alle potentiellen Leitstrukturen und Lebensräume (insb. Gehölze) erhalten werden. Durch zusätzliche Pflanzung von Bäumen in den Hausgärten werden die vorhandenen Strukturen auch langfristig gesichert.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotop und Boden.

## VI. Erschließung

Die ursprünglich vorgesehene, verkehrsmäßige Erschließung der privaten Grünflächen über den Wirtschaftsweg entlang der Bahnlinie ist mit der 3. Änderung des

Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich. Die nord-östlich gelegenen Grundstücke werden jeweils anliegenden Eigentümern zugeordnet über deren Grundstücke dann die Erschließung gesichert ist. Im Süd-Osten werden die privaten Grundstücke über ein Teilstück des Wegegrundstücks Flurstück Nummer 7247 erschlossen, welches im Nord-Westen über Flurstück Nummer 7286 und im Süd-Westen über Flurstück Nummer 7341 jeweils an den „Steinerweg“ angebunden wird.

Die zwei Baugrundstücke im nord-östlichen Plangebiet werden jeweils über ein Teilstück der Wegegrundstücke Flurstück Nummern 7247 und 7272 erschlossen, welche eine Verbindung zwischen „Dr.-Fritz-Guth-Straße“ und „Steinerweg“ schaffen. Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße ist diese als Einbahnstraße in Nord-Süd-Richtung ausgewiesen und nur für Kraftfahrzeuge bis zu einer Länge von 7,0 m zugelassen. Außerdem ist diese Straße als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Da die größte Entfernung von den Baugrundstücken zu den öffentlichen Straßen „Steinerweg“ bzw. „Dr.-Fritz-Guth-Straße“ ca. 30 m beträgt, ist es den Bewohnern der Gebäude auf diesen Grundstücken zumutbar, die Abfallbehälter für Restmüll, Biomüll und Blaue Tonne sowie den gelben Sack dorthin zu verbringen.

Die Überfahrt über das Grundstück Flurstück Nummer 7247/1, auf dem sich eine Travostation befindet, ist per Baulast öffentlich-rechtlich gesichert, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurde deshalb ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Rielasingen-Worblingen, 23.11.2020

Bürgermeister:



Ralf Baumert

Planverfasser:

Burkhard Schmallenbach  
Dipl.-Ing.(FH) Stadtplanung

**Anlage: Umweltanalyse und  
artenschutzrechtliche Einschätzung vom 06.07.2020**