



## **Teil B**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im Ortsteil Erzingen besteht dringender Bedarf nach Bauland für den Wohnungsbau. In Planung befindet sich das Neubaugebiet "Wetteäcker II", die Baulandflächen stehen jedoch derzeit noch nicht zur Verfügung. Weitere gemeindeeigenen Flächen sind nicht mehr vorhanden.

Vereinzelt gibt es noch Baulücken, welche sich jedoch in Privatbesitz befinden und für den Eigenbedarf reserviert sind. Für eine dieser Baulücken (Flst. 30) bestehen in einem Teilbereich Bauwünsche für eine verdichtete Bebauung mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus. Der aktuell gültige Bebauungsplan "Im Nächsten" lässt die geplante Bebauung jedoch nicht zu.

Die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ begründet sich somit auf den Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer zur Ertüchtigung des B-Plans.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau unterstützt die geplanten Bauabsichten und hat deshalb am 12.10.2020 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ im Ortsteil Erzingen als B-Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Nächsten" und der damit verbundenen Ertüchtigung der Nutzung zu den o.g. Baugebietsflächen wird primär der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser im Kernort Erzingen Rechnung getragen.

Die geplante Bebauung soll dazu beitragen, den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen für alle Bevölkerungsschichten zu decken und gleichzeitig auch die Abwanderung junger einheimischer Bauinteressenten verhindern. Die geplante Bebauung trägt damit auch zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Klettgau bei.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen (Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform) zum B-Plangebiet "Im Nächsten" gelten gleichermaßen auch für das überplante Gebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplanes in einer, den heutigen Anforderungen angepassten, verdichteten Bauweise.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. gewünschten neuen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut erfolgt die 2. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

**3. Flächennutzungsplan**

Aktuell gültig ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Klettgau vom 21.01.2019, genehmigt am 06.05.2019 durch das Landratsamt Waldshut, Rechtskraft vom 23.05.2019.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes involvierte Fläche als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die 2. Änderung zum B-Plan „Im Nächsten“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

**4. Planungsgebiet**

Das überplante Gebiet zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ liegt auf Gemarkung Erzingen der Gemeinde Klettgau. Es umfasst die in beiliegendem Lageplan (Blatt 2) umgrenzten und nachfolgend zusammen gestellten Flächen / Grundstücke.

Flst. Nr.	Gesamtfläche		B-Planfläche	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Bemerkung	Nutzung
30	1746	1746		G
Gesamtfläche		1.746 m <sup>2</sup>		
entspricht ca.		0,17 ha		

G Gartenland

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Der räumliche Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Nächsten" schließt im Nordwesten an die Flst. 28/1 und 29 und im Südosten an das Flst. 31 und deren bestehende Ortskernbebauung an. Im Nordosten wird die Fläche von der Degernauer Straße und im Südwesten von der Straße „Im Nächsten“ begrenzt.

Das Gelände zeigt sich im westlichen Bereich wenig bewegt und fällt nach Osten zur Degernauer Straße / L 163a stark ab. Die Topographie weist Neigungen zwischen ca. 5% und max. ca. 32% auf.



**Teil B**

**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**5. Erschließung**

**5.1 Allgemein**

Die Baulandflächen im B-Planbereich „Im Nächsten“, 2. Änderung bieten Raum für maximal drei Grundstücke.

**5.2 Verkehrsanlagen**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für alle Grundstücke über die Degernauer Straße / L 163a.

**5.3 Abwasser und Oberflächenwasser**

Die Umgebung zum Grundstück Flst. 30 wird im klassischen Trennsystem entwässert. Die Sammelleitungen befinden sich in der Degernauer Straße / L 163a.

Die Entwässerung des Grundstücks soll, sofern es die vorhandene Geologie zulässt, im modifizierten Trennsystem erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral direkt auf dem Grundstück zu versickern.

Der Anschluß von Schmutz- und Regenwasser (Notüberlauf) erfolgt an die Sammelleitungen in der Degernauer Straße.

**5.3.1 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserableitungen der Grundstücke können an die bestehenden Leitungssysteme in der Degernauer Straße angeschlossen werden.

**5.3.2 Oberflächenwasser**

Die Regenwasserableitungen der Grundstücke (Notüberlauf der Versickerungen) können an den bestehenden Regenwasserkanal in der Degernauer Straße angeschlossen werden.

**5.4 Wasserversorgung**

Die bestehenden Leitungssysteme zur Wasserversorgung in der Degernauer Straße werden entsprechend ergänzt.

**5.5 Stromversorgung**

Die vorhandenen Versorgungsnetze der EVKR werden entsprechend erweitert.

**5.6 Gasversorgung**

Der überplante Bereich kann an die vorhandene Erdgasversorgung in der Degernauer Straße oder Im Nächsten angeschlossen werden.



## Teil B

### BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

#### 5.7 Sonstige Versorgungsträger

In den zwei angrenzenden Straßen befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom.

Die Versorgung der Baulandflächen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ kann von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

#### 5.8 Altlasten

Im Bereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ sind keine Altlasten bekannt.

#### 5.9 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen. Die Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden.

### 6. Inhalt der B-Planänderung (Bebauung und Nutzung)

Die 2. Änderung des B-Planes "Im Nächsten" erfolgt in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Waldshut als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die 2. Änderung umfasst folgende neue Festsetzungen:

#### Bereich WA (1)

- Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 2 festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- Die Festsetzungen für die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB EG), die maximale Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) werden innerhalb der neuen Baulandfläche entsprechend neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 2, Schnitt 1-1 Blatt 3).
- Die Festsetzungen zur Dachneigung innerhalb der neuen Baulandfläche werden neu bestimmt: 15-40°

#### Bereich WA (2)

- Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 2 festgesetzt.
- Die Festsetzungen für die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB EG) und die maximale Firsthöhe (FH) wird innerhalb der neuen Baulandfläche entsprechend neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 2, Schnitt 1-1 Blatt 3).



**Teil B**

**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

- Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird neu mit 3 festgesetzt.
- Zulässig sind neu Gebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten.
- Zulässig sind neu Tiefgaragen.

Die geänderten Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Nächsten" haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption. Sie folgen den aktuellen Grundsätzen zum sparsamen Umgang mit Bauland, den Möglichkeiten moderner Architektur in Verbindung mit gesunder Bauphysik, der Nutzung alternativer Energien und den ökologischen Zielen nachhaltiger Bauweisen. Das im B-Plan „Im Nächsten“ definierte Planungsziel bleibt uneingeschränkt erhalten.

**7. Naturhaushalt und Landschaft**

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Im Nächsten“ 2. Änderung ist nach § 13a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.

Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt, die Ergebnisse sind im Teil C (II) für das Plangebiet geregelt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Flächen (FFH-Gebiete oder Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG B-W).

**8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Die Realisierung der geplanten Bebauung im Bereich WA (2) der Baulandflächen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ ist umgehend nach Vorlage des Baurechts vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung in der Aufteilung und die Erschließung der Grundstücke sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Planes erforderlich werden.

**9. Kosten**

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Nächsten“ entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (Änderung des Bebauungsplans) und für die privaten Erschließungsmaßnahmen.

Kostenträger ist der Eigentümer des Grundstücks Flst. 30. Der Gemeinde Klettgau entstehen keine Kosten.



Gemeinde Klettgau

## **Bebauungsplan „Im Nächsten“**

und Örtliche Bauvorschriften im OT Erzingen

**2. Änderung** als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

---

ENTWURF - Fassung vom 12.10.2020

Seite 6

---

### **Teil B BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Klettgau, den \_\_\_\_.

Ozan Topcuogullari  
Bürgermeister