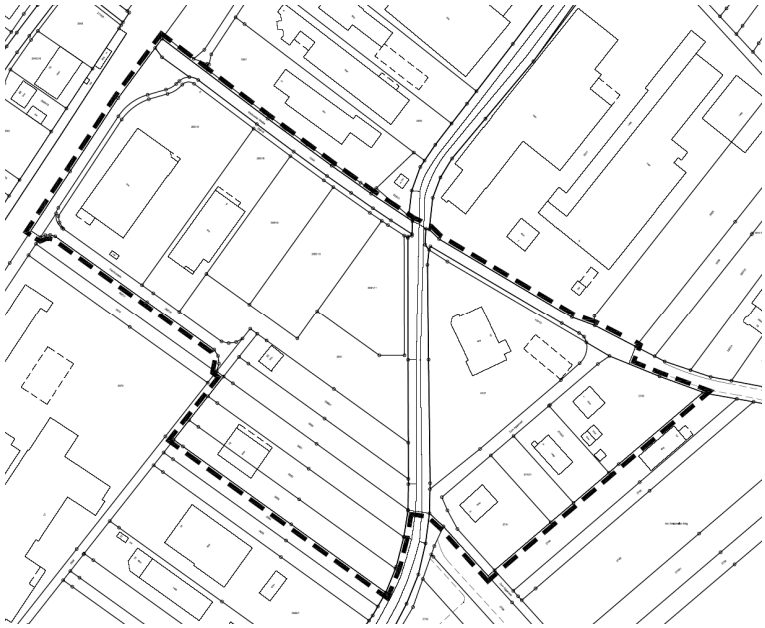
Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Am Klingen“

Satzungen
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen und
Erlass Örtlicher Bauvorschriften
Begründung
Umweltbericht (Stand 15.06.2015)

Stand: 15.06.2015
Satzung
Gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN DER GEMEINDE KLETTGAU

über

a) den Bebauungsplan „Am Klingen”

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Klingen”

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat am 15.06.2015

a) den Bebauungsplan „Am Klingen”

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Klingen”

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Am Klingen“

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Klingen”

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 15.06.2015).

Durch den Bebauungsplan „Am Klingen“ wird der bestehende Bebauungsplan „Industrie“ der Gemeinde Klettgau, in Kraft getreten am 10.02.1971, im Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Klingen“ überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

a)	zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung	vom 15.06.2015
b)	planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	vom 15.06.2015

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a)	gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan	vom 15.06.2015
b)	örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil)	vom 15.06.2015

3. Beigefügt ist:

a)	gemeinsame Begründung	vom 15.06.2015
b)	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan	vom 15.06.2015
c)	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	vom 09.02.2015
d)	Schalltechnische Untersuchung	vom Januar 2015

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Klingen“ wird der bestehende Bebauungsplan „Industrie“ der Gemeinde Klettgau, in Kraft getreten am 10.02.1971,im Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplan „Am Klingen“ überlagert.

Klettgau, den .....

Jungmann

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Teil A

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Mischgebiete** (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1 Die Mischgebiete gliedern sich in MI1 und MI2.

1.1.1.2 In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8).

1.1.1.3 In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.1.2 **Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 Die Gewerbegebiete gliedern sich in GE1 und GE2.

1.1.2.2 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig: Tankstellen (§ 8 Abs. 2, Nr. 3) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3, Nr. 3).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlagen

1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr.1 und § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt gilt im gesamten Geltungsbereich 401,00 Meter über Normalnull (NN).

1.2.1.2 Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen auf Gebäuden dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen auf einer Fläche von maximal 10% der jeweiligen Dachfläche um bis zu 3,00 m überschreiten. Solaranlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

1.2.2 **Zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

1.2.2.1 Im Mischgebiet MI1 und im Gewerbegebiet GE1 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.2.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.2.3.1 Bauliche Anlagen sind in hochwassergerechter Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen.

HINWEIS: Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.3.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

1.3.2 Untergeordnete Bauteile (z. B. Fluchttreppen, Dachvorsprüngen, etc.) dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge um maximal 1,5 m überschreiten.

1.4 Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Im Mischgebiet MI2 kann der nach Landesrecht geforderte Abstand zwischen Gebäuden einer Gebäudegruppe unterschritten werden und beträgt mindestens 2,50 m.

1.5 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)

1.5.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig.

1.5.2 Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Carports sind definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.6.1 Nebenanlagen und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen bis zu einer Grundfläche von 30 m² sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.7 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Öffentliche und private PKW-Stellplätze sowie Wege- und Zufahrtsflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Dies gilt nicht für Erschließungsstraßen und Grundstücksflächen, auf denen ein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.7.3 Es wird die Verwendung UV-anteilarmer Straßenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampf-Niederdrucklampen). Beleuchtung mit stark abstrahlender Wirkung ist nicht zulässig.

1.8 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.8.1 Innerhalb der Fläche F1 sind auf den Uferflächen insgesamt mindestens acht standortgerechte, heimische Laubbäume sowie auf einer Fläche von mindestens 100 m² standortgerechte, heimische Sträucher in Gruppen oder als Solitärgehölze anzupflanzen (geeignete Arten und Pflanzqualitäten siehe Pflanzliste im Anhang 1). Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind entsprechend den standörtlichen Gegebenheiten durch Aussaat von gebietsheimischem (autochthonem) Saatgut zu begrünen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

1.8.2 Innerhalb der Fläche F2 sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen (geeignete Arten und Pflanzqualitäten siehe Pflanzliste im Anhang 1). Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind entsprechend den standörtlichen Gegebenheiten durch Aussaat von gebietsheimischem (autochthonem) Saatgut zu begrünen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

1.8.3 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.) oder Obstbaum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Geeignete Arten siehe Pflanzliste im Anhang 1.

1.8.4 Zeitpunkt der Begrünungen: Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode erfolgen.

1.8.5 Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.9 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

1.9.1 Einzelbäume sind entsprechend planzeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer, standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste nachzupflanzen.

1.10 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.10.1 Im Bereich S1 sind ab einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) öffenbare Fenster schutzbedürftiger Nutzungen (Aufenthaltsräume, Büros etc.) aufgrund des von Nordosten einwirkenden Gewerbelärms an der lärmzugewandten Seite (Nordosten) in den Obergeschossen unzulässig.

1.10.2 Im Bereich S2 sind ab einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag öffenbare Fenster schutzbedürftiger Nutzungen (Schlafräume, Wohnräume, Kinderzimmer, Arbeitszimmer etc.) an der lärmzugewandten Fassadenseite unzulässig. Die Beurteilungspegel für die einzelnen Geschosse sind dem Anhang 3 (Beurteilungspegel Planfall Gewerbelärm, Tag) zu entnehmen. Als lärmzugewandte Fassadenseite gilt die Südostfassade. An der Südwest- und Nordwestfassade sind öffenbare Fenster zulässig sofern sie einen Mindestabstand von einem Meter zur Südostfassade einhalten. Festverglasungen und nicht-öffenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

1.10.3 Im Bereich S2 sind ab einem Beurteilungspegel von 60 dB (A) am Tag Außenwohnbereiche an der lärmzugewandten Fassadenseite unzulässig. Die Beurteilungspegel für die einzelnen Geschosse sind dem Anhang 3 (Beurteilungspegel Planfall Gewerbelärm, Tag) zu entnehmen. Als lärmzugewandte Fassadenseite gilt die Südostfassade. An der Südwest- und Nordwestfassade sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn sie durch ein abschirmendes Gebäudeteil vor dem einwirkenden Gewerbelärm geschützt werden.

1.10.4 Im Bereich S3 sind ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht öffenbare Fenster von Schlafräumen (auch Kinderzimmer) an der lärmzugewandten Fassadenseite unzulässig. Die Beurteilungspegel für die einzelnen Geschosse sind dem Anhang 2 (Beurteilungspegel Planfall Gewerbelärm, Nacht) zu entnehmen. Als lärmzugewandte Fassadenseite gilt die Nordwestfassade. Festverglasungen und nicht-öffenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

1.10.5 In den Mischgebieten sind innerhalb der Fläche S4 entlang der Weisweiler Straße und der Straße Zum Aggensell passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm herzustellen. Die Schalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Außenwände, Dach, Rolladenkästen usw.) zur Lärmquelle hin ist ab Lärmpegelbereich III nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche werden geschossweise festgesetzt und sind dem Anhang 4 zu entnehmen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich (nach DIN 4109)	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ in dB(A) (nach DIN 4109)	
		Schlaf- und Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
LPB III	61 - 65	35	30
LPB IV	66 – 70	40	35
LPB V	71 – 75	45	40
LPB VI	76 - 80	50	45
LPB VII	>80	*	50

Quelle: DIN 4109, Tabelle 8

1.10.6 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Ausschlüsse für die Flächen S1 – S3 sowie die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile für die Fläche S4 entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Hierbei wird auf das schalltechnische Gutachten der Firma Fichtner Water & Transportation GmbH aus Freiburg hingewiesen, das bereits Spielräume für eine gewerbliche Entwicklung berücksichtigt.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.11.1 Entsprechend der Planzeichnung sind die Flächen LR1 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Gemeindewerke Klettgau und Energieversorgung Klettgau-Rheintal GmbH & Co. KG) zu belasten. Auf den mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.

1.11.2 Entsprechend Planeintrag ist auf der Fläche GR1 ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit einzurichten.

1.11.3 Entsprechend Planeintrag ist auf der Fläche FR1 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gewässerbewirtschaftung einzurichten.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nach der Rechtsverordnung vom 01.02.1995 vollständig in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Klettgaurinne“.

3 HINWEISE

3.1 Hochwasser

Teilbereiche des Plangebietes liegen im HQ-100 Bereich und sind daher Überschwemmungsgebiete. D.h. sie können bei Hochwasserereignissen von Überflutungen betroffen sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die künftige Bebauung (Einzelvorhaben) die Verbote des § 78 Abs . 1 Nrn. 2 bis 7 WHG zum Schutz für Überschwemmungsgebiete gelten und zu beachten sind. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

Nr. 2: die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches,

Nr. 3: die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,

Nr. 4: das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,

Nr. 5: die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

Nr. 6: das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,

Nr. 7: das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen,

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG) kann gem. § 78 Abs. 3 WHG nur dann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.
Dies ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden werden empfohlen.

3.1.1 In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen.

3.2 Gewässerrandstreifen

Auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen wird hingewiesen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist und Wassergesetz Baden-Württemberg (WG): Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 01. Januar 2014 sind im Gewässerrandstreifen u.a. verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbissschutzmittel, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

3.3 Geotechnik

3.3.1 Im Plangebiet steht unter bindigen Deckschichten kiesige Talfüllung an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

3.3.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Die Anlagen sind nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen. Bei der Versickerung auf dem Grundstück wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die geplanten Anlagen sind vorab bei der Gemeinde anzuzeigen und nach Fertigstellung von dieser abnehmen zu lassen. Die bei gewerblichen Nutzungen erforderlichen Anlagen zur Vorbehandlung sind gleichfalls vorab mit der Gemeinde abzuklären.

3.5 Boden

3.5.1 Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den öffentlichen und privaten Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

3.5.2 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

3.6 Versiegelung

Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Erschließungsflächen sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen.

3.7 Extensive Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dächer bis zu einer Neigung von 15° mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

3.8 Artenschutz - Gehölzrodungen und Abbruch von Gebäuden

3.8.1 Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden. Das Gleiche gilt auch für den Abbruch von Gebäuden.

3.8.2 Rechtzeitig vor der Rodung älterer Bäume ist eine Überprüfung durch eine sachverständige Person auf Baumhöhlen sowie auf potenzielle Vogel- oder Fledermausvorkommen durchzuführen. Das gleiche gilt auch für den Abbruch von Gebäuden, insbesondere das ehemalige Betriebsgebäude östlich des Klingengrabens auf Flurstück Nr. 2737. Wird bei der Überprüfung festgestellt, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, darf eine Rodung von Bäumen bzw. ein Abbruch von Gebäuden erst nach erfolgter Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorgenommen werden.

3.9 Artenschutz – Reptilien

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die neu zu bebauenden Flächen rechtzeitig vor Beginn der Tief- und Hochbauarbeiten durch eine sachverständige Person auf das etwaige Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Reptilienarten, insbesondere auf das Vorkommen der Zaun- und Mauereidechse, hin zu untersuchen.

3.10 Altlasten

3.10.1 Im Bereich der gekennzeichneten Altlastenfläche östlich des Klingengrabens (Flurstück 2737) ist in der Vergangenheit Öl in den Untergrund versickert. Am 16.12.2011 wurde die Fläche unterhalb des Gebäudes im Bodenschutz- und Altlastenkataster nach erfolgter Gefahrenverdachtserkundung in die Kategorie „B – Neubewertung bei Änderung der Exposition“ auf Beweisniveau 2 eingestuft. Es ist erforderlich nach dem Abbruch des Gebäudes den Boden unterhalb der Bodenplatte des Kellers auf MKW tiefenhorizontiert im Feststoff und Eluat durch ein in der Altlastenerkundung zugelassenen Sachverständigen erneut untersuchen zu lassen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist dem Amt für Umweltschutz unaufgefordert vorzulegen. Bei einer Überschreitung des Prüfwerts für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser sind die weiteren Maßnahmen mit dem Amt für Umweltschutz abzusprechen.

3.10.2 Wenn im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen belastetes Material anfällt, sind die erforderlichen Erdarbeiten durch einen in Altlastenfragen erfahrenen Fachgutachter begleiten zu lassen. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

3.10.3 Die durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen zum BPL „Am Klingen" haben ergeben, dass größere Flächen im Planungsgebiet verfüllt sind. Die mittlere Mächtigkeit dieser anthropogenen Auffüllungen beträgt ca. 1,00 m. Unter den Auffüllungen stehen bindige Schichten (Auenlehm) unterschiedlicher Mächtigkeit an. Das Material welches dabei zur Befestigung und Aufschotterung der Parkplatzfläche des ehemaligen Ziegeleigeländes (Flst.Nr.: 2681/11 und 2681) verwendet wurde, ist auf Grund seiner erhöhten Arsenkonzentration im Eluat in die Zuordnungsklasse Z 1.2 nach der Verwaltungs-vorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bo-denmaterial (VwV Boden) einzustufen.

Diese Einstufung hat zur Folge, dass für die Wiederverwendung von Z 1.2 Material innerhalb des Planungsgebiets, z.B. für die Anhebung der überbaubaren Grundstücksflächen im MI2, die Anforderungen der VwV -Boden eingehalten werden müssen. D.h. bei einem vorgesehenen Einbau in wasserdurchlässiger Bauweise, sollte:

1) Der Grundwasserleiter am Einbauort durch eine flächig verbreitete Deckschicht mit geringer Durchlässigkeit und hohem Rückhaltevermögen gegenüber einem Eintrag von Schadstoffen geschützt sein und
2) Der Einbauort nicht im Überschwemmungsbereich liegen.

3.10.4 Die Dokumentationspflicht nach der VwV Boden ist zu berücksichtigen.

3.11 Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.12 Bahn

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

3.13 Immissionen

Der Schutzstatus von Wohnnutzungen in Mischgebieten ist geringer als in Allgemeinen Wohngebieten. Landwirtschaftliche und gewerbliche Emissionen im gesetzlich zulässigen Rahmen sind hinzunehmen.

3.14 Versorgungsleitungen

Auf den privaten Grundstücksflächen befinden sich z.T. verschiedene Versorgungsleitungen (Strom, Kanal, Trinkwasser, Telekommunikation), die z.T. grundbuchlich gesichert sind. In Abhängigkeit der Bebauung kann eine Verlegung der Leitungen erforderlich werden.

Teil B

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

4.1 **Dachgestaltung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dächer sind ausschließlich in roter, rotbrauner, schwarzer oder grauer Farbe zulässig. Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

4.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

4.2 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

4.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten.

4.2.2 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig. Sammelwerbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 12 m und einer Breite von 3 m zulässig. Diese Größenbeschränkungen gelten nicht für Fahnen.

4.2.3 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

HINWEIS: Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

4.3 **Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.3.1 Einfriedungen dürfen, bezogen auf die Grundstücksgrenzen nicht höher als 1,8 m sein.

4.3.2 Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Abweichend davon sind Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Massive Einfriedungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.

4.3.3 Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

4.3.4 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

4.3.5 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

HINWEIS: Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“

4.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

4.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

4.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

4.5.1 Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

4.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Erdverkabelung auszuführen.

4.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

4.8 Entwässerung

4.8.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern bzw. gedrosselt in den Klingengraben abzuleiten.

4.8.2 Eine Einleitung in den Kanal ist nicht zulässig.

4.8.3 Für das von Stellplatzflächen und Betriebshöfen abfließende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in den Klingengraben ein Sedimentationsbecken mit Tauchwand anzuordnen.

4.8.4 Die Anlagen zur Rückhaltung bzw. für die gedrosselte Einleitung sind mit einem Rückhaltevolumen von 1 m³ Rückhaltevolumen je 50 m² befestigter Fläche und einem Drosselabfluss von 1 l/s zu erstellen.

Gemeinde Klettgau

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Jungmann

Der Planverfasser

Anhang 1: Pflanzliste

Allgemeines

Für die Begrünung der öffentlichen Grünfläche und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die nachfolgend angeführten Gehölzarten geeignet.

Herkunft der Gehölze

Es ist darauf zu achten, dass bei den Laubbäumen und Sträuchern ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebiets 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume: 1. oder 2. Ordnung, Hochstamm, mind. 3xv. 16-18 cm
- Obstbäume: Hochstamm, mind. 12-14 cm
- Sträucher: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100 cm

Laubbäume 1. und 2. Ordnung

<u>Arten des Hauptsortiments</u>

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide

<u>Arten des Nebensortiments</u>

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus ssp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

Großsträucher und Sträucher

Arten des Hauptsortiments

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Arten des Nebensortiments

Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.

Gehölze für geschnittene Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Obstbäume

Wildobstbäume

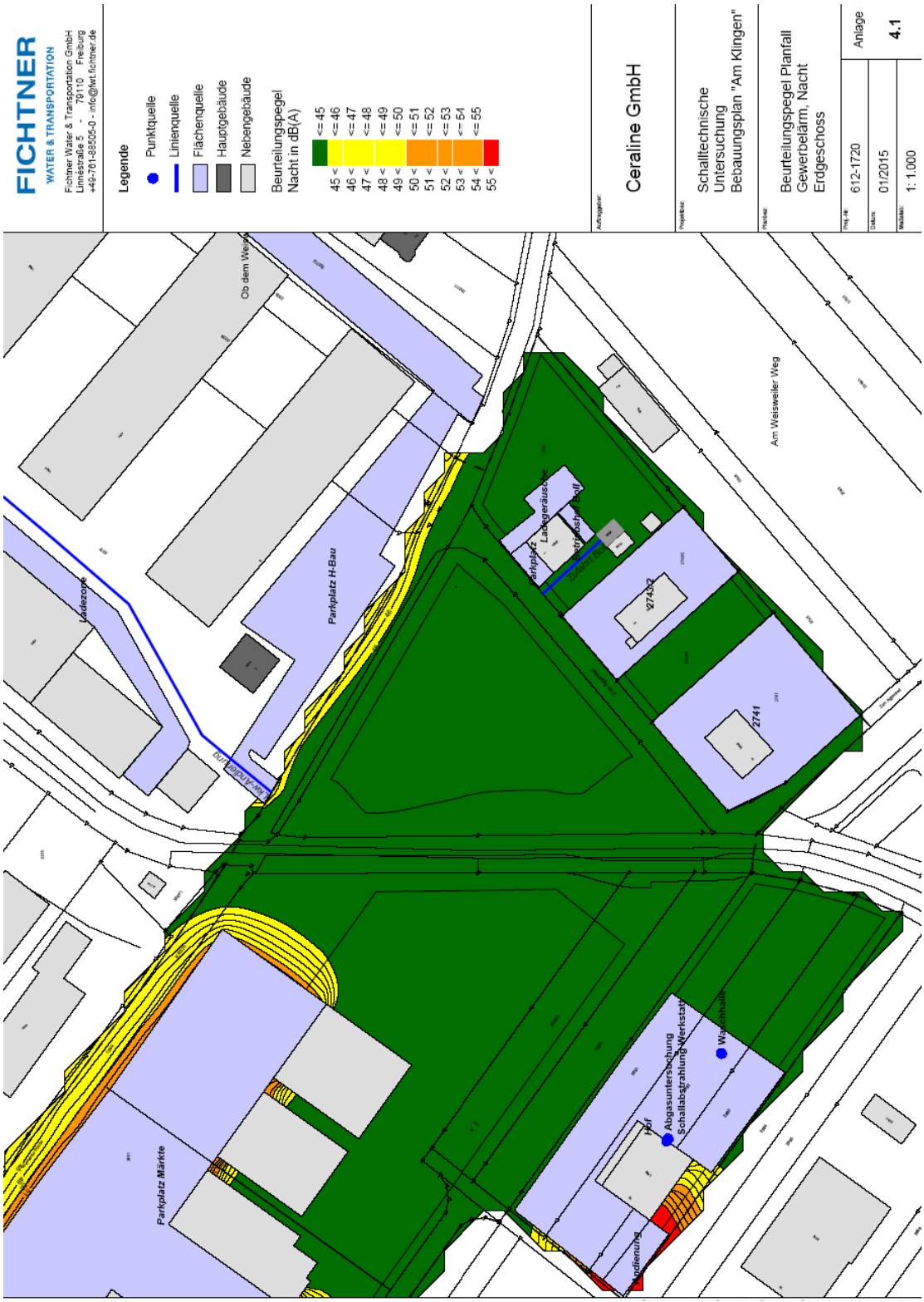
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Obstbäume

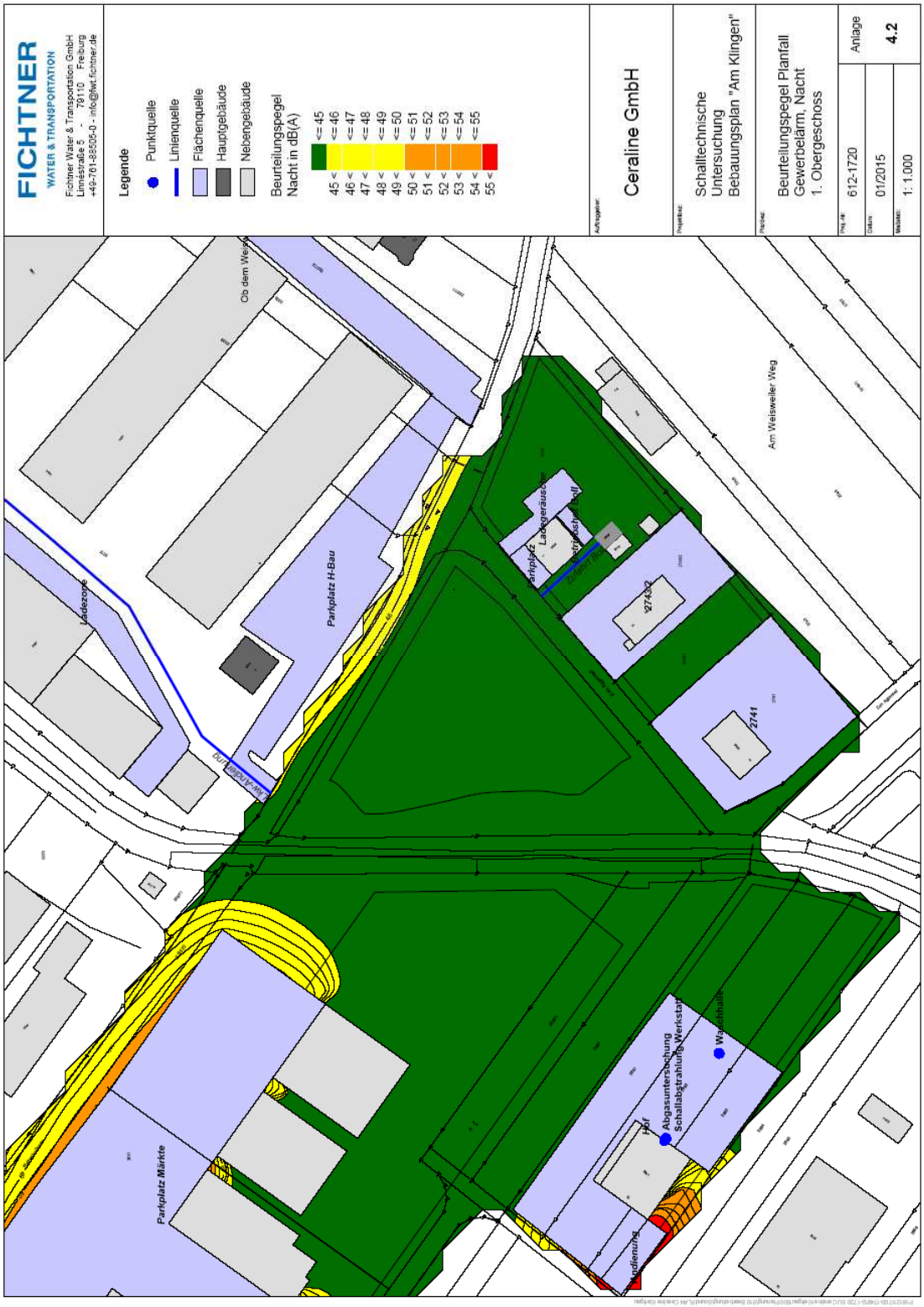
Malus domestica	Kulturapfel
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus domestica subsp. domestica	Echte Zwetschge
Pyrus communis	Kultur-Birne

u.a., vorzugsweise lokale Sorten

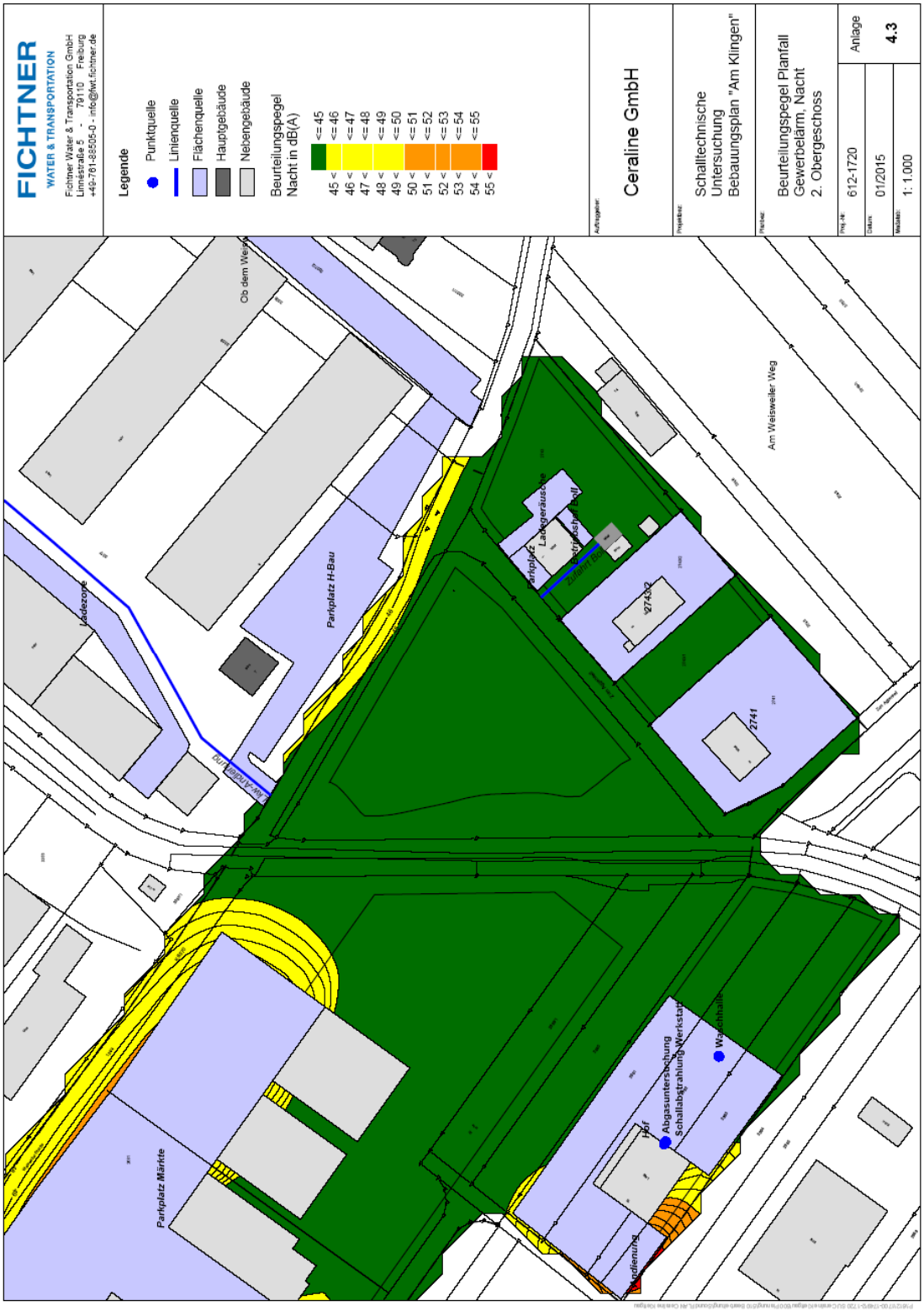
Anhang 2: Beurteilungspegel Gewerbelärm, Nacht



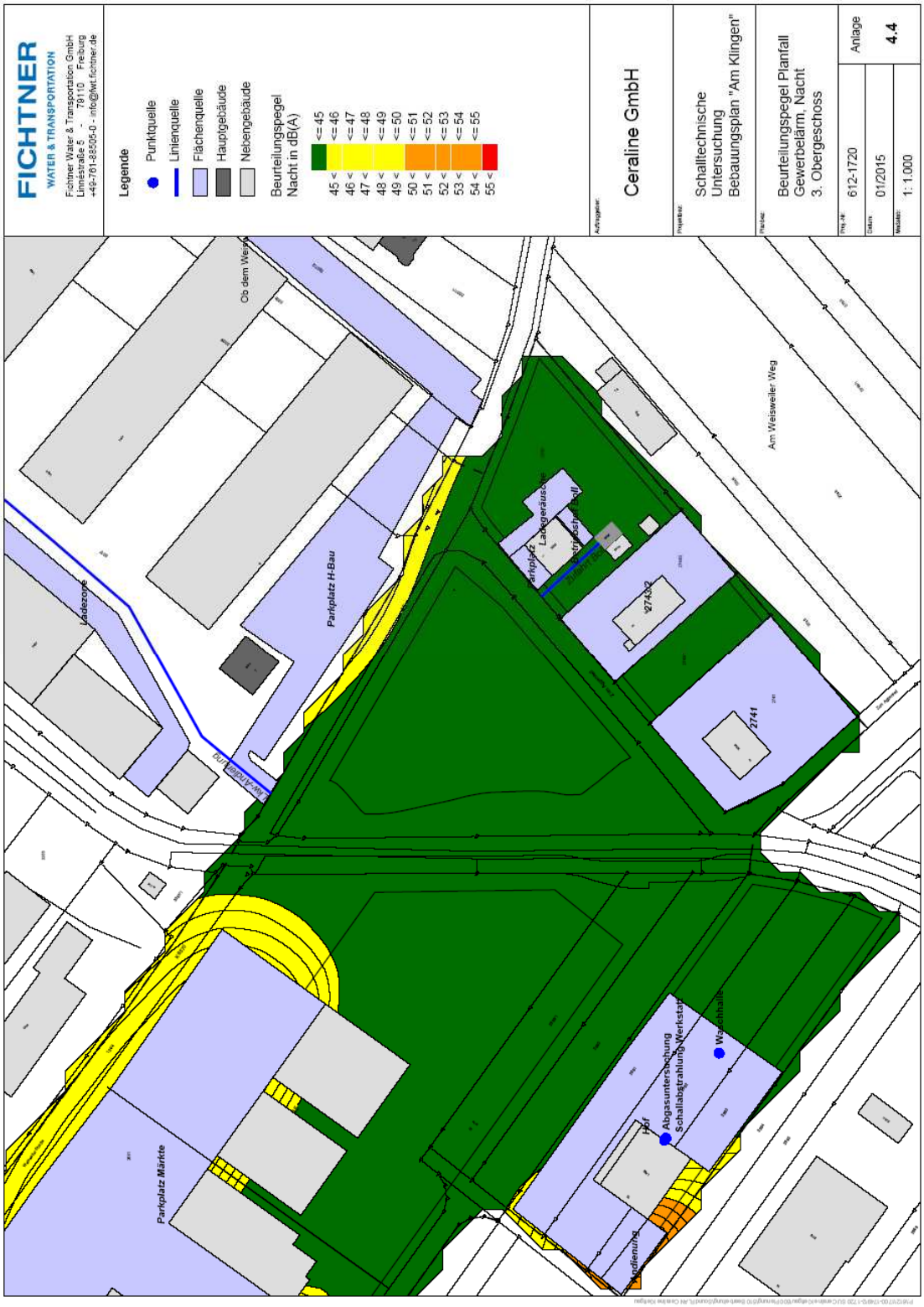
Beurteilungspegel Gewerbelärm, Nacht, **Erdgeschoss**



Beurteilungspegel Gewerbelärm, Nacht, **1. Obergeschoss**

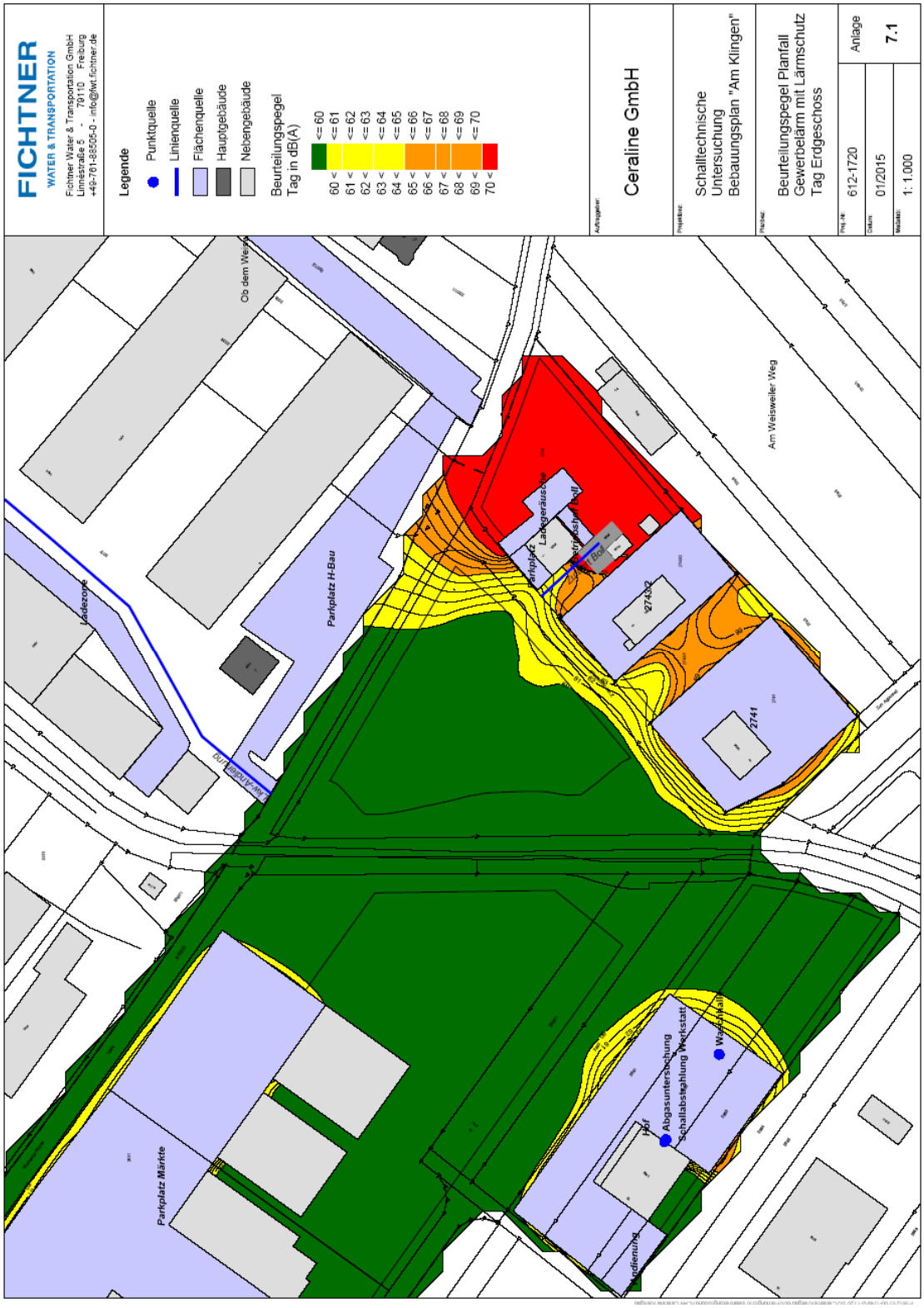


Beurteilungspegel Gewerbelärm, Nacht, **2. Obergeschoss**

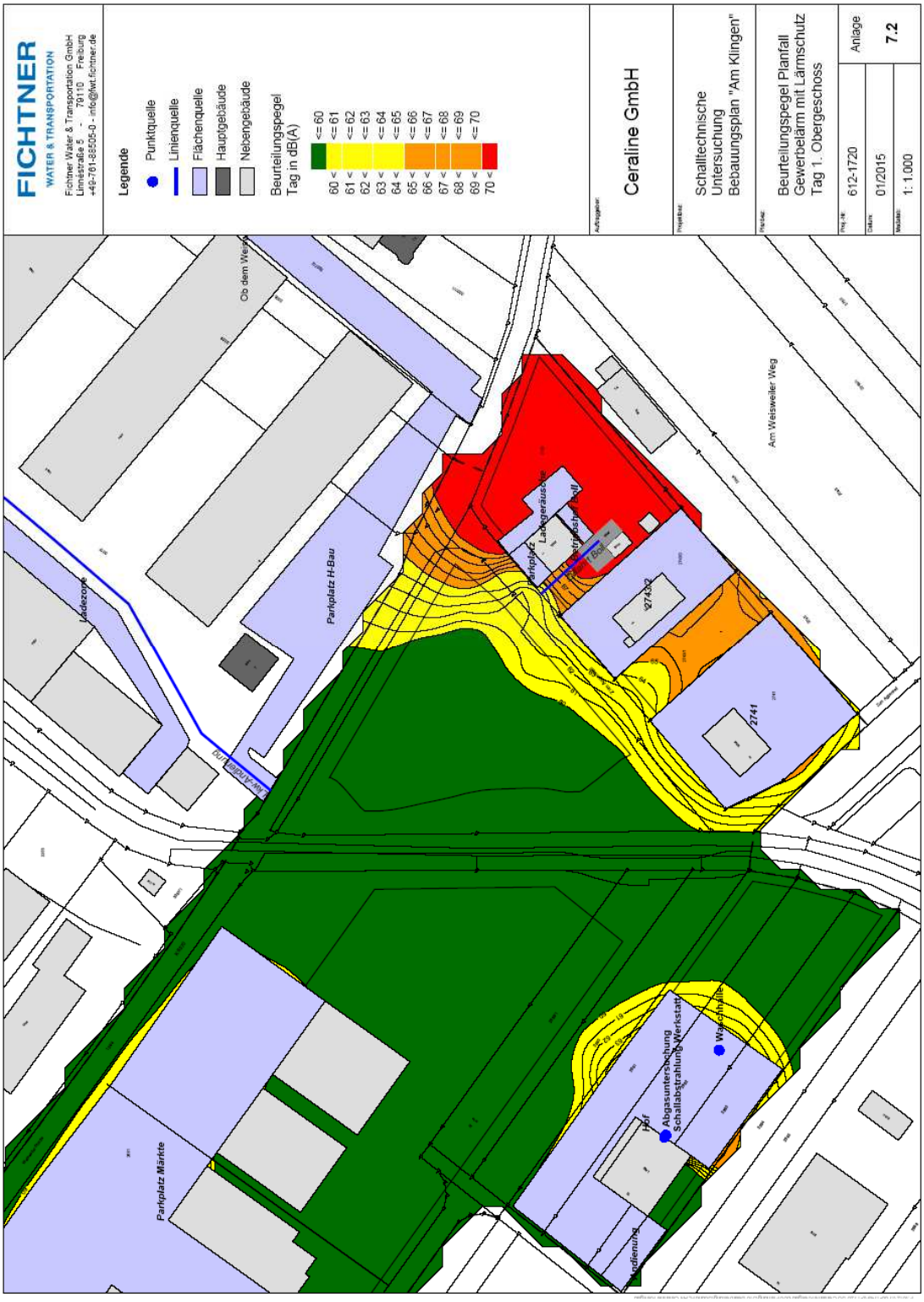


Beurteilungspegel Gewerbelärm, Nacht, **3. Obergeschoss**

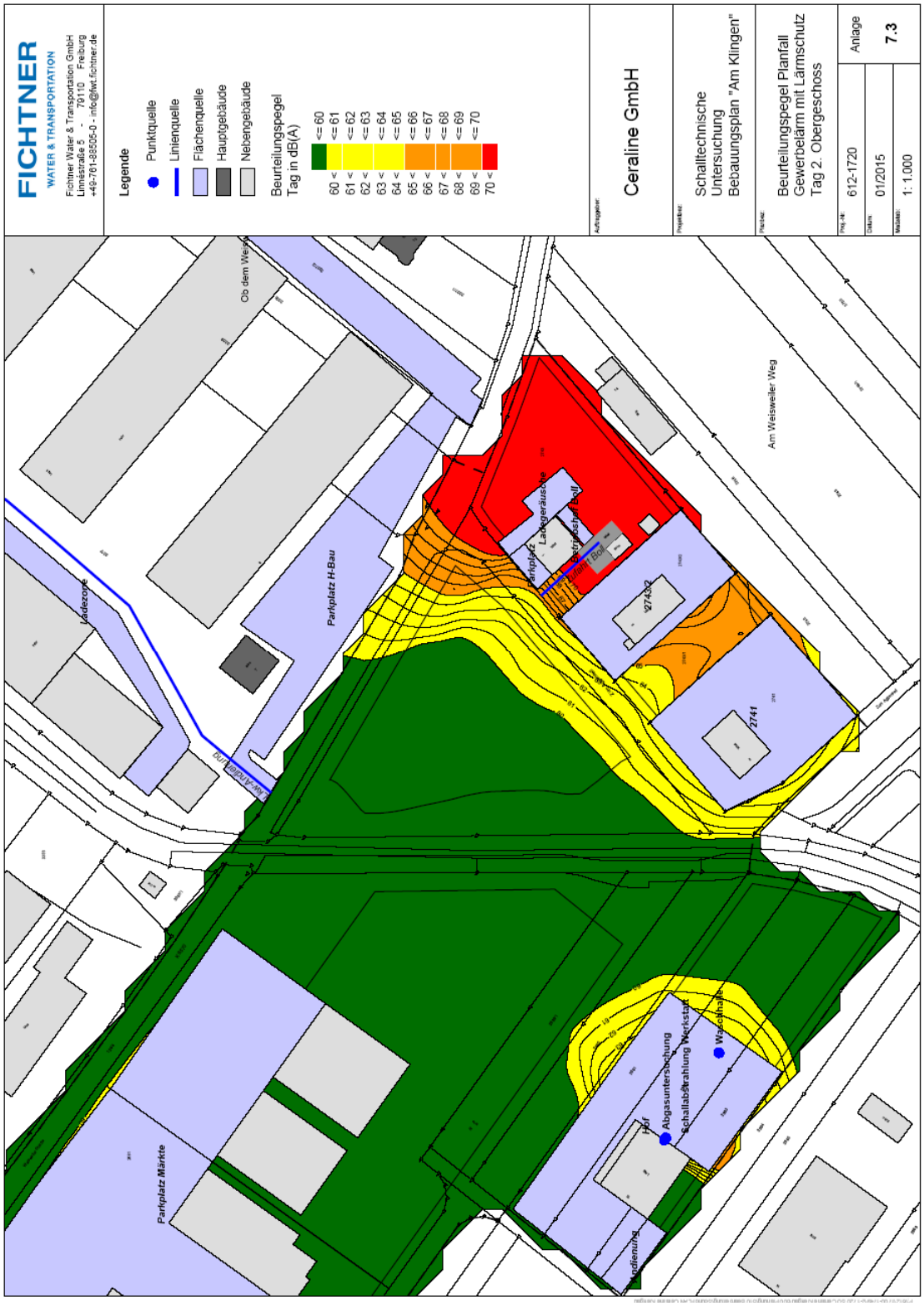
Anhang 3: Beurteilungspegel Gewerbelärm, Tag



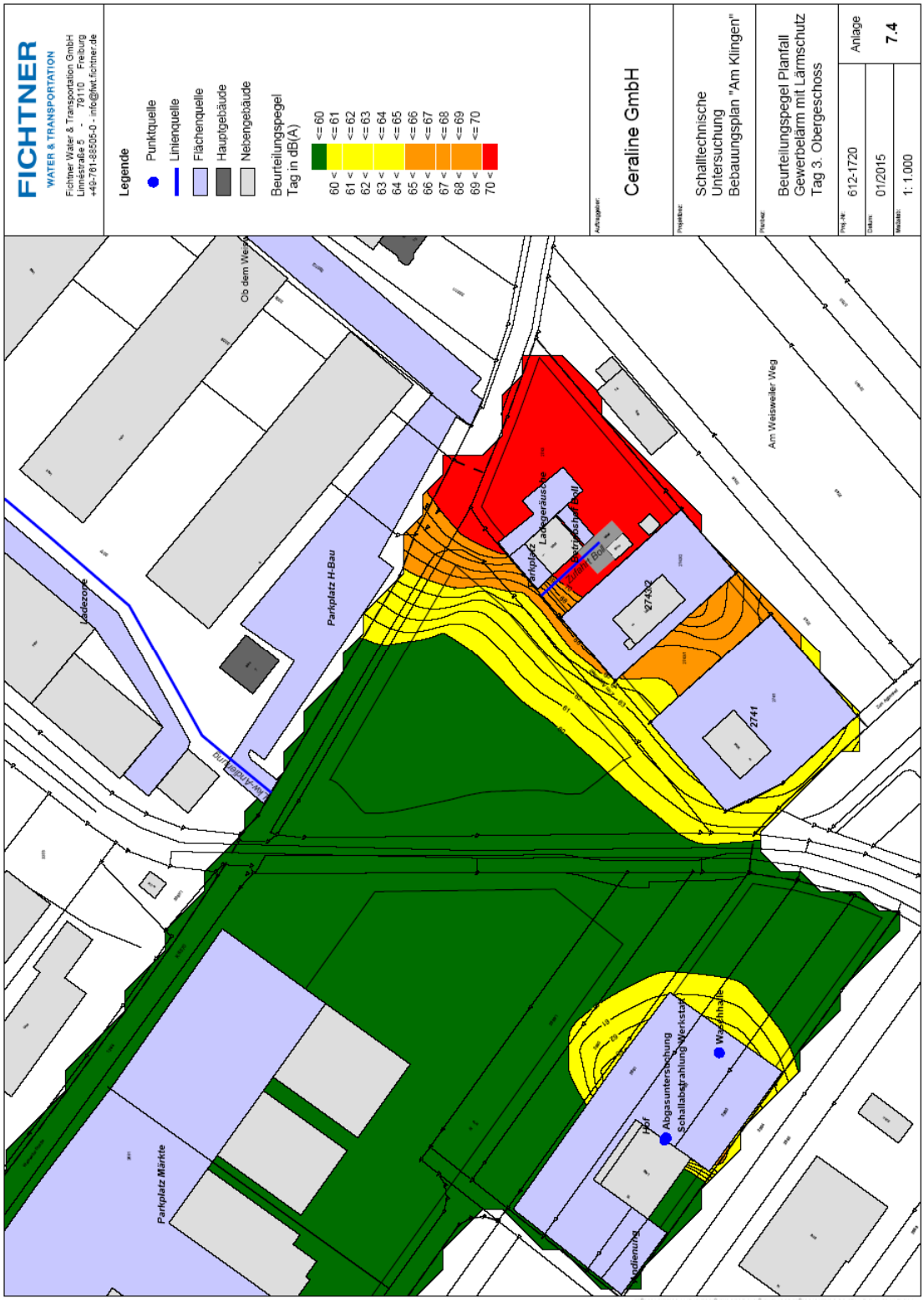
Beurteilungspegel Gewerbelärm, Tag, **Erdgeschoss**



Beurteilungspegel Gewerbelärm, Tag, **1. Obergeschoss**

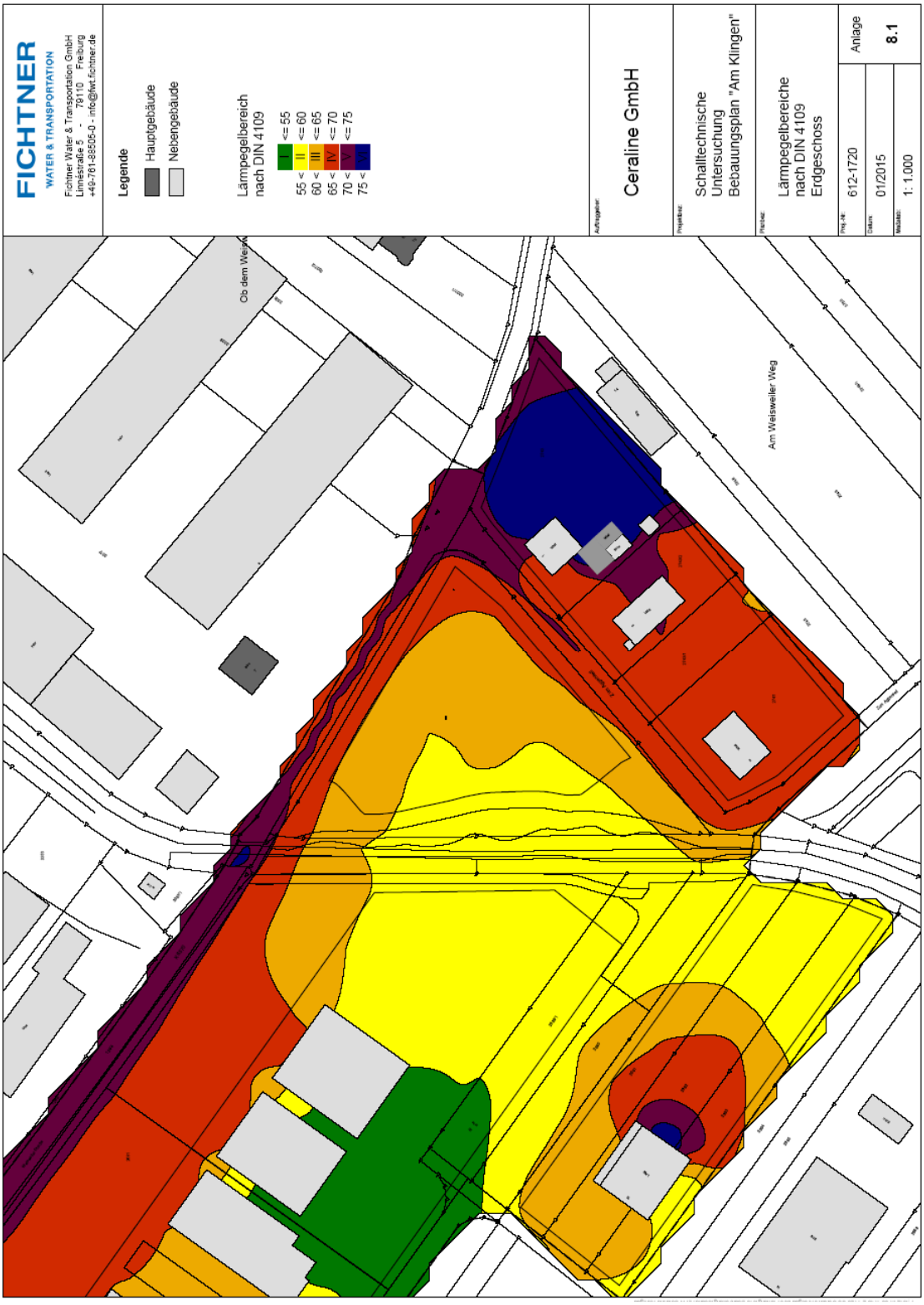


Beurteilungspegel Gewerbelärm, Tag, **2. Obergeschoss**

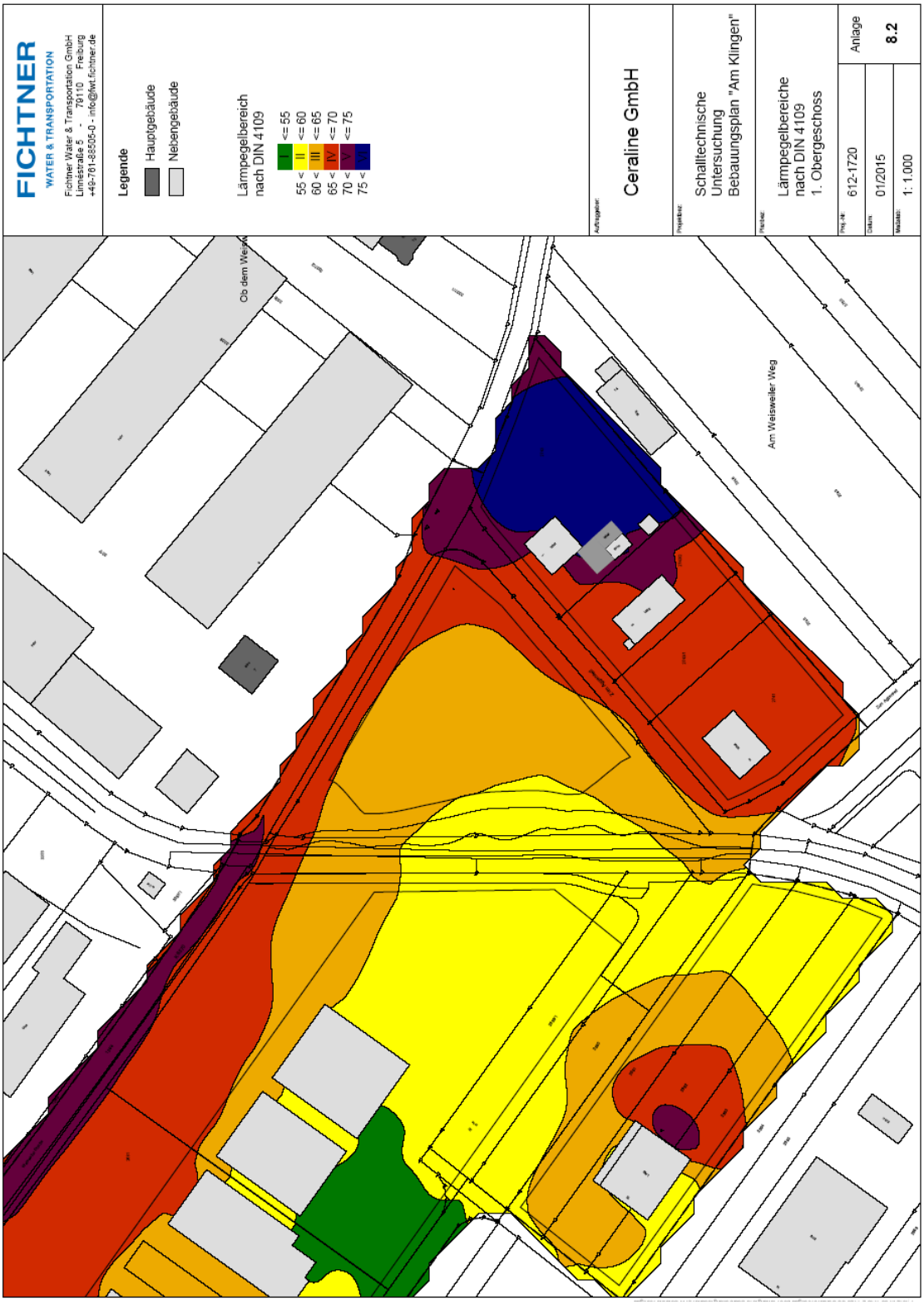


Beurteilungspegel Gewerbelärm, Tag, **3. Obergeschoss**

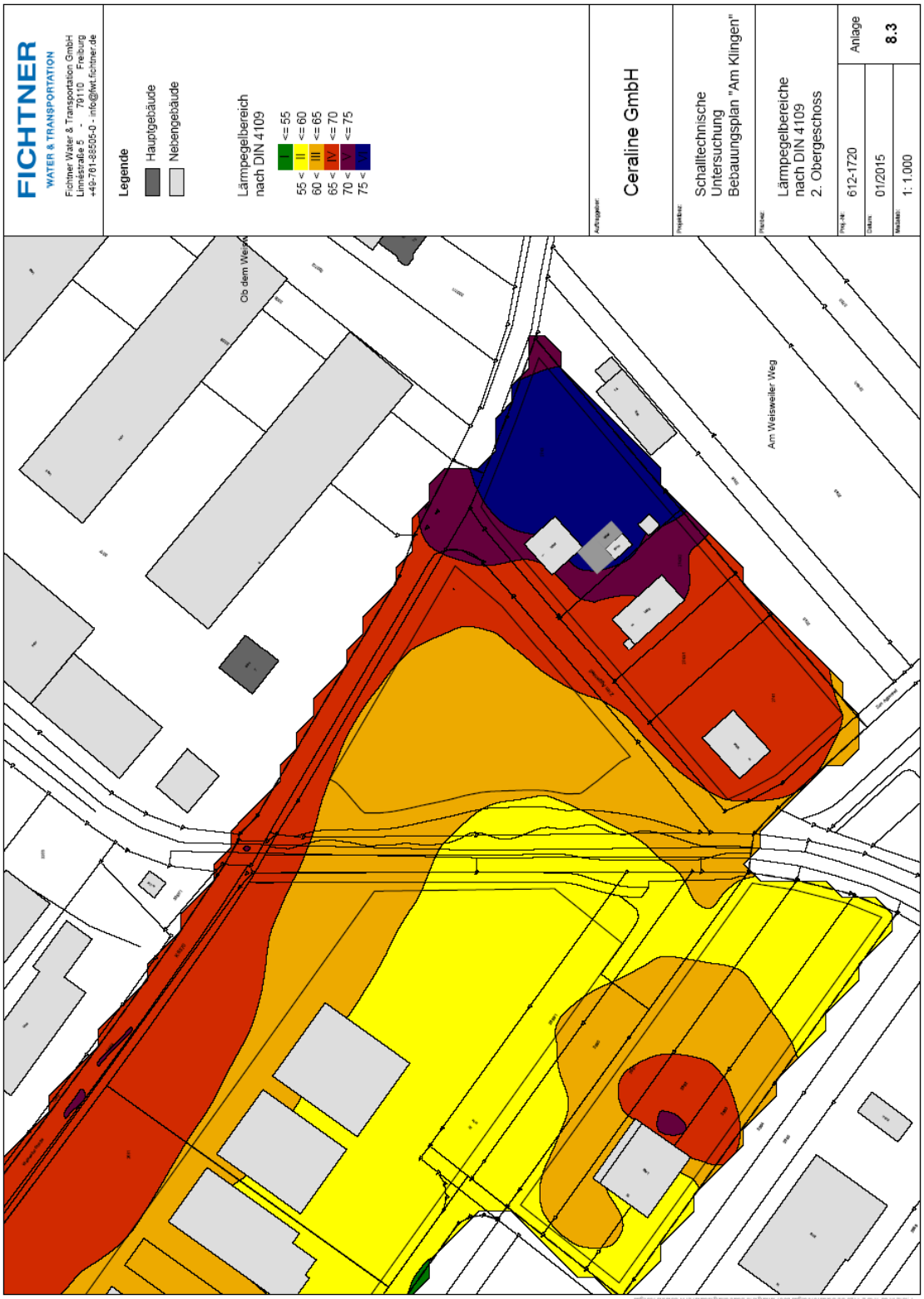
Anhang 4: Lärmpegelbereiche



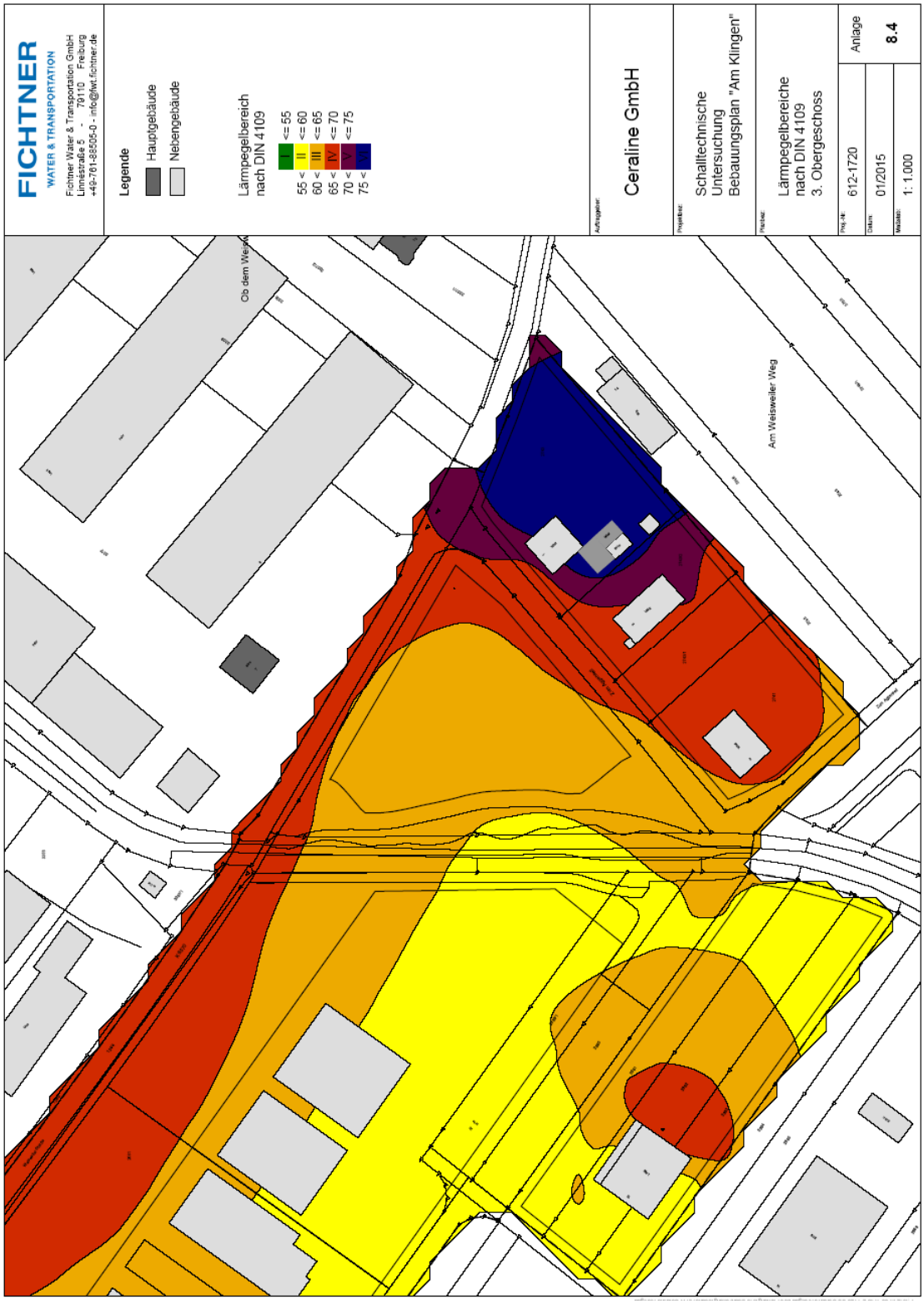
Lärmpegelbereiche **Erdgeschoss**



Lärmpegelbereiche **1. Obergeschoss**



Lärmpegelbereiche **2. Obergeschoss**



Lärmpegelbereiche **3. Obergeschoss**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Bestandssituation 4
1.3 Lage des Plangebietes/ Geltungsbereich 4
1.4 Flächennutzungsplan 6
1.5 Planungsverfahren 7

2 HOCHWASSER 8
2.1 Hochwasserschutz in Erzingen 8
2.2 Planung im Überschwemmungsgebiet 9
2.3 Ausnahmen vom Bauverbot 10

3 KONZEPTION 11
3.1 Nutzungsgliederung 11
3.2 Städtebauliches Konzept 14
3.3 Grünordnungs- und Freiraumkonzept 15
3.4 Hochwasserschutz im Mischgebiet und Umbau Klingengraben 15
3.5 Erschließungskonzept / Ver- und Entsorgung 16
3.6 Lärmschutz 17
3.7 Umweltprüfung 19
3.8 Altlastenrechtliche Bewertung 19

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 22
4.1 Art der baulichen Nutzung 22
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 23
4.3 Abstandsflächen 23
4.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen 24

5 BODENORDNUNG 24

6 KOSTEN 24

7 STÄDTEBAULICHE DATEN 24

Teil B

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 25

Teil C

9 ANHANG 26

Teil A

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die Konversion einer ehemaligen Industriefläche im Ortsteil Erzingen. An dem Standort an der Weisweiler Straße befand sich die Ziegelei Keller, die dort mehr als 100 Jahre produzierte. Die Produktion von Tonziegeln wurde bereits 1997 eingestellt, bis zum Jahr 2005 wurden noch Backsteine bzw. Tongranulate an dem Standort hergestellt. Der westliche Teil der Industriebrache wurde bereits durch neue Nutzungen belegt, hier sind seit 2012 mehrere Märkte (Lebensmittel, Drogerie, Bekleidung, Schuhe) entstanden. Sie ergänzen die Versorgungsangebote auf der östlichen Gleisseite und bilden in Erzingen ein neues Versorgungszentrum für die gesamte Gemeinde Klettgau, welches sich sowohl in der Nähe zum traditionellen Haupteinkaufsbereich als auch in Bahnhofsnähe befindet.

Die Konversion der ehemaligen Industriefläche soll nun im Sinne der Innenentwicklung fortgeführt werden. Bisher dominierten hier im Bereich östlich der Bahngleise überwiegend gewerbliche, z.T. industrielle Nutzungen. Ein Teil dieser Betriebe hat aber in den vergangenen Jahren die Produktion eingestellt. Dies betrifft insbesondere den Bereich südlich der Weisweiler Straße. Die wesentliche Entwicklungsrichtung zukünftig expandierender Industriebetriebe liegt nördlich der Weisweiler Straße. Auf Grund der zentralen Lage und der Größe der brach liegenden Flächen erkennt die Gemeinde die seltene Chance, den Bereich südlich der Weisweiler Straße mit Blick auf eine langfristige Siedlungsentwicklung neu zu ordnen und städtebaulich aufzuwerten.

Der Ortsteil Erzingen ist der größte der sieben Ortsteile (hier lebt nahezu die Hälfte der Bevölkerung der Gesamtgemeinde) mit dem umfangreichsten und vielfältigsten Arbeitsplatzangebot in Klettgau. Auch das Angebot an und die Nachfrage nach Versorgungsmöglichkeiten (Einkaufen, Bildung, Verwaltung, Gesundheit, Kultur und sonstige Dienstleistungen) sind hier am stärksten ausgeprägt. Zudem befindet sich im Ortsteil Erzingen der Bahnhof, der im Rahmen der regionalen Verflechtung (Bildungs- und Berufsverkehr) eine zunehmend große Rolle spielt. Nach dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee sind in der Gemeinde Klettgau von den insgesamt sieben Ortsteilen lediglich die Ortsteile Erzingen und Grießen als Siedlungsbereiche auszuformen. Der Ortsteil Erzingen ist jedoch in den letzten rd. 15 Jahren, im Vergleich zur gesamten Gemeinde, nur unterdurchschnittlich stark gewachsen. Dies liegt vor allem an einem Mangel an geeigneten und verfügbaren Entwicklungsflächen im Ortsteil Erzingen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung, die vorhandenen Versorgungsangebote am zentral gelegenen Standort zu stärken und die Attraktivität der Gesamtgemeinde durch ein kompaktes und vielfältiges Versorgungsangebot zu erhöhen. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ braucht es hierzu sowohl die Versorgungsangebote als auch die Nutzer im nahegelegenen Umfeld. Doch schon heute kann der Bedarf an Wohnraum in Klettgau und speziell in Erzingen kaum befriedigt werden. Aufgrund steigender Mobilitätskosten und Parkraumknappheit sowie aufgrund der guten Verflechtung (Bildungs- und Berufsverkehr) und der ausgezeichneten Bahnanbindung in Richtung Schweiz besteht in Erzingen eine erhöhte Nachfrage nach bahnhofsnahem Wohnraum. Die Bahnanbindung zur Schweiz wird zukünftig weiter optimiert, daher wird die Bahnhofsnähe in Zukunft als Standortvorteil an Bedeutung zunehmen. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde mit der vorliegenden Planung, das Wohnungsangebot qualitativ und quantitativ zu verbessern und neben den kleinteiligen Angeboten

der Hauptstraße weitere Versorgungsangebote zu schaffen und die bestehenden Märkte sinnvoll einzubinden.

Die städtebauliche Neuordnung sieht vor, den Bereich südlich der Weisweiler Straße einem ausgewogenen Nutzungsmix aus Versorgung, Wohnen und wohnverträglichem Arbeiten zuzuführen. Die bahnhofsnahe Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ auch dazu beitragen, das Straßenverkehrsaufkommen und die damit verbundenen Umweltprobleme zu minimieren. Nach gegenwärtiger Sicht werden mit der Planung folgende Einzelziele verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache (Flächenrecycling), insbesondere vor dem Hintergrund des Flächensparens.
- Städtebauliche Neuordnung und Aufwertung dieser Brachfläche.
- Sicherung vorhandener Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten und gleichzeitig Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Stärkung und Ergänzung des Versorgungsangebots in Erzingen durch Bereitstellung von Flächen für verschiedene Versorgungsfunktionen (Einzelhandel, Ärzte, Dienstleistung etc.) in räumlicher Nähe zum gewachsenen Versorgungsschwerpunkt.
- Nachverdichtung im Umfeld von Bahnhof und Versorgungsangeboten zur Stärkung der Mobilitäts- und Versorgungsinfrastruktur und als Beitrag zum Flächensparen und zur Verkehrsvermeidung
- Wohnen und Arbeiten in einem modernen, kompakten, gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Quartier
- flächensparendes, innovatives Bebauungskonzept mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, die den aktuellen Bedürfnissen einer vielfältigen Bevölkerung gerecht werden
- Freiraumqualität und ökologische Aufwertung des Gewässers und der Uferbereiche
- Hochwasserschutz durch Umsetzung eines Hochwasserschutzkonzeptes und angepasste Bauweise.

Perspektivisch könnte dieser Nutzungsmix weiter in Richtung Süden, bis zur bestehenden Wohnbebauung nördlich der Züricher Straße, fortgeführt werden. Gerade vor dem Hintergrund des Flächensparens strebt die Gemeinde die Wiedernutzbarmachung dieser ehemaligen Industrieflächen in Bahnhofsnähe an.

Im Bereich des Neubaugebiets soll mit der Bebauungsplanaufstellung entsprechend den geplanten Nutzungen ein Mischgebiet festgesetzt werden, das vor allem versorgungsnahes Wohnen, aber auch nicht störendes und wohnnahes, vor allem versorgungsgeeignetes Gewerbe einschließlich Handelsnutzungen und freiberufliche Nutzungen ermöglicht. In den Randbereichen sollen die bestehenden Betriebe durch Festsetzung von Gewerbegebieten gesichert werden.

Insgesamt soll der Bebauungsplan „Am Klingen“ den Bereich unter städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele ordnen und entwickeln.

Mit dem Bebauungsplanung „Am Klingen“ soll der für das Gebiet vorhandene Bebauungspläne überlagert werden.

1.2 Bestandssituation

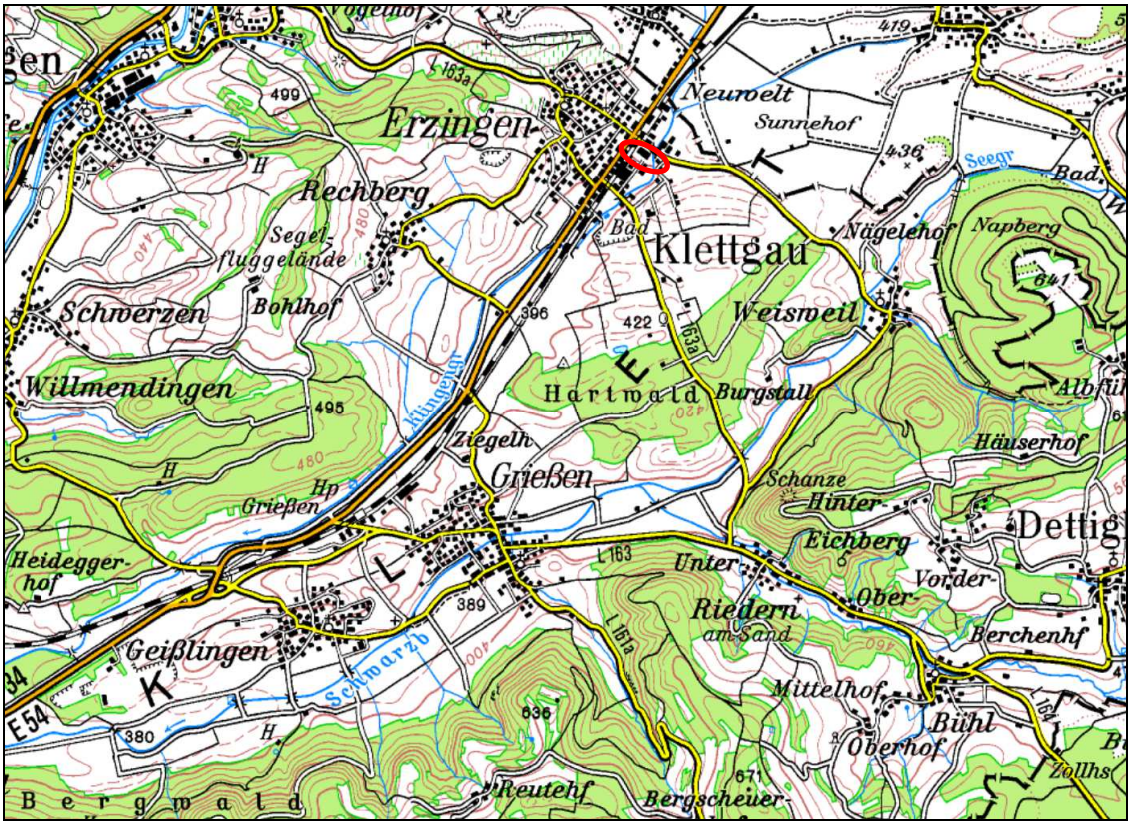
Auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei befinden sich im Westen des Plangebiets mehrere kleinflächige Einkaufsmärkte, die seit 2012 entwickelt wurden. Das übrige Gelände der ehemaligen Ziegelei erstreckt sich beidseitig des Klingengrabens. Auf dem Gelände befinden sich ein Wohnhaus mit Garten, ein altes Betriebsgebäude und einige Einzelbäume. Die Gebäude werden im Rahmen der Entwicklung abgerissen, erhaltenswerte Einzelbäume werden erhalten. Im Bereich des ehemaligen Betriebsgebäudes liegt eine Altlastenverdachtsfläche vor (vgl. Kap. 3.8). Ein Teilbereich der Fläche wurde bereits veräußert, hier soll ein Ärztehaus entstehen (Flurstück Nr. 2681/11). Die verbleibende Brachfläche befindet sich im Eigentum der ehemaligen Ziegeleiinhaber.

Außerhalb des Bereichs, der für die Neubebauung vorgesehen ist, befinden sich schon jetzt u.a. ein Kfz-Betrieb (Süden) sowie ein Steinmetz und Lagerhallen östlich der Straße Zum Aggensell.

Das Plangebiet liegt nach den Hochwassergefahrenkarten z.T. im Überschwemmungsgebiet (HQ100-Bereich).

1.3 Lage des Plangebietes/ Geltungsbereich

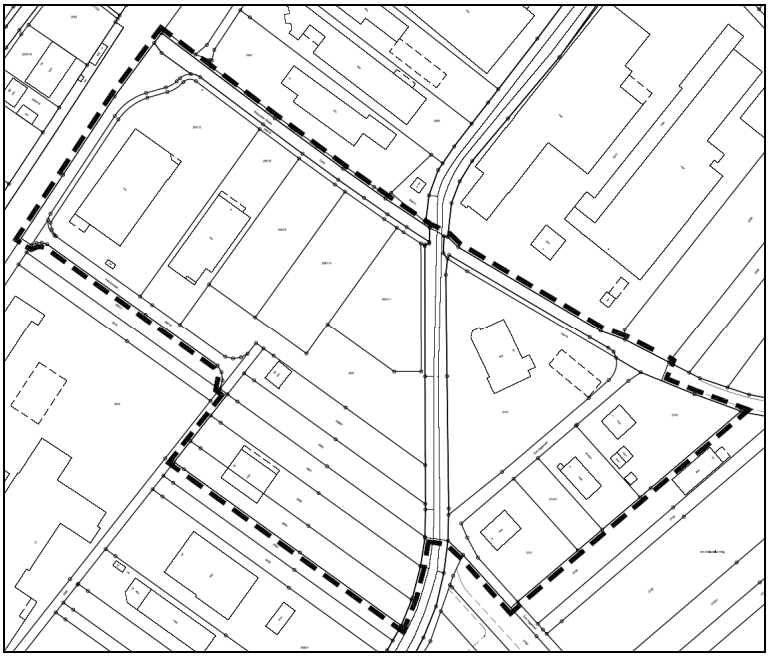
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Erzingen der Gemeinde Klettgau. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe des Ortskerns, der sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße erstreckt, und in guter Erreichbarkeit des Bahnhofs Erzingen, der wie das Plangebiet selbst auf der Ostseite der Gleise liegt.



Ausschnitt: topographische Karte (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Klingen“ liegt südlich der Weisweiler Straße und östlich der Bahntrasse. Neben den Flächen des geplanten Neubaugebiets wurden auch angrenzende Baugebiete in den Umgriff der Planung mit einbezogen. Damit sollen die weitläufigen Industriegebietsflächen im Osten von Erzingen an die vorherrschende gewerbliche Nutzung angepasst werden, um die städtebauliche Ordnung langfristig sicher zu stellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2681/5, 2681/6, 2681/9, 2681/10, 2681/11, 2681, 2681/4, 2689/1, 2690, 2691, 2692, 2693, 2737, 2743, 2743/2, 2743/1, 2741 und z.T. 2656, 124/ 4, 2681/8, 2062/1 sowie 2812. Im Westen grenzt die Bahntrasse an das Gebiet, im Norden gewerbliche Nutzungen, im Osten eine gewerbliche Nutzung und freie Landschaft, im Süden gewerbliche Nutzung und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Ausschnitt Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau vom 17.10.1997 als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Konzeption des vorliegenden Bebauungsplans sieht vor, ein Mischgebiet und – als Abstufung zum umgebenden Industriegebiet, ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

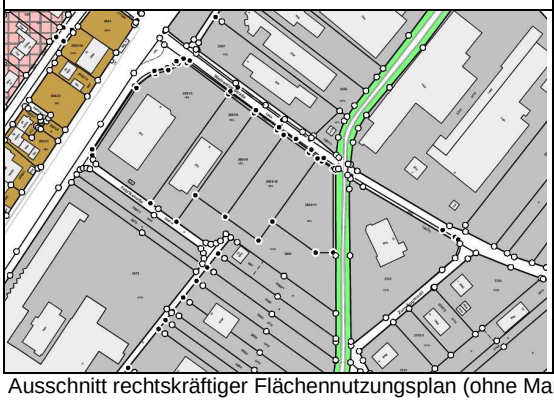
Das Gebiet östlich der Bahn und südlich der Weisweiler Straße befindet sich derzeit in einem Umstrukturierungsprozess. Einige Industriebetriebe haben ihren Betrieb inzwischen eingestellt, insbesondere die ehemalige Ziegelei, deren Fläche entsprechend den Bedürfnissen in der Gemeinde Klettgau umgenutzt werden soll.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum traditionellen Versorgungsschwerpunkt entlang der Hauptstraße und zum Bahnhof. Die Gemeinde Klettgau beabsichtigt diese Brachfläche mit einem Nutzungsmix aus Versorgen, Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Perspektivisch könnte diese Entwicklung in Richtung Süden fortgesetzt werden. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll in Erzingen überwiegend nördlich der Weisweiler Straße erfolgen.

Zur Sicherung der vorhandenen Betriebe, die an den FNP-Änderungsbereich angrenzen, und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten sowie der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich, wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet. Das verträgliche Nebeneinander der Gewerbe- und Mischgebiete sowie die dazu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden darin nachgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des zukünftigen Mischgebietes im Rahmen der 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung geändert und zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Einzelnen wird auf die Unterlagen zur 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Hinweis: Die genehmigte Fassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans liegt derzeit nur in Papierform vor. Bei der untenstehenden Abbildung handelt es sich um eine digitalisierte, aber nicht genehmigte, Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Darstellung im wirksamen FNP	9. Änderung (keine Rechtskraft)
	

Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren

Für das Bebauungsplanverfahren „Am Klingen“ wurde zunächst das 13a-Verfahren mit einer freiwilligen zweistufigen Beteiligung und einer Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung gewählt. Da der Bebauungsplan aufgrund der im Laufe des Verfahrens erkannten Hochwassersituation als umwelterheblich eingestuft werden musste, wurde der Verfahrensweg umgestellt auf ein zweistufiges Regelverfahren.

Zur frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) bereits ein Umweltbeitrag vorgelegt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen erfolgte die Offenlage von Bebauungsplan und der 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

Die eingehenden Stellungnahmen wurden erneut abgewogen und eingearbeitet, damit der Bebauungsplan dann als Satzung beschlossen werden kann.

Verfahrensablauf

24.02.2014	Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Klingen“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
10.03.2014 bis 11.04.2014	Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 11.04.2014	Durchführung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

mit Frist bis 16.05.2014	
09.02.2015	Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
23.02.2015 bis 24.03.2015	Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB (Offenlage)
Anschreiben vom 06.03.2015 mit Frist bis 10.04.2015	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB (Offenlage)
15.06.2015	Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Am Klingen“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Der Bebauungsplan „Am Klingen“ soll als eigenständiger Bebauungsplan den vorliegenden Bebauungsplan „Industrie“ im Überlappungsbereich ersetzen.

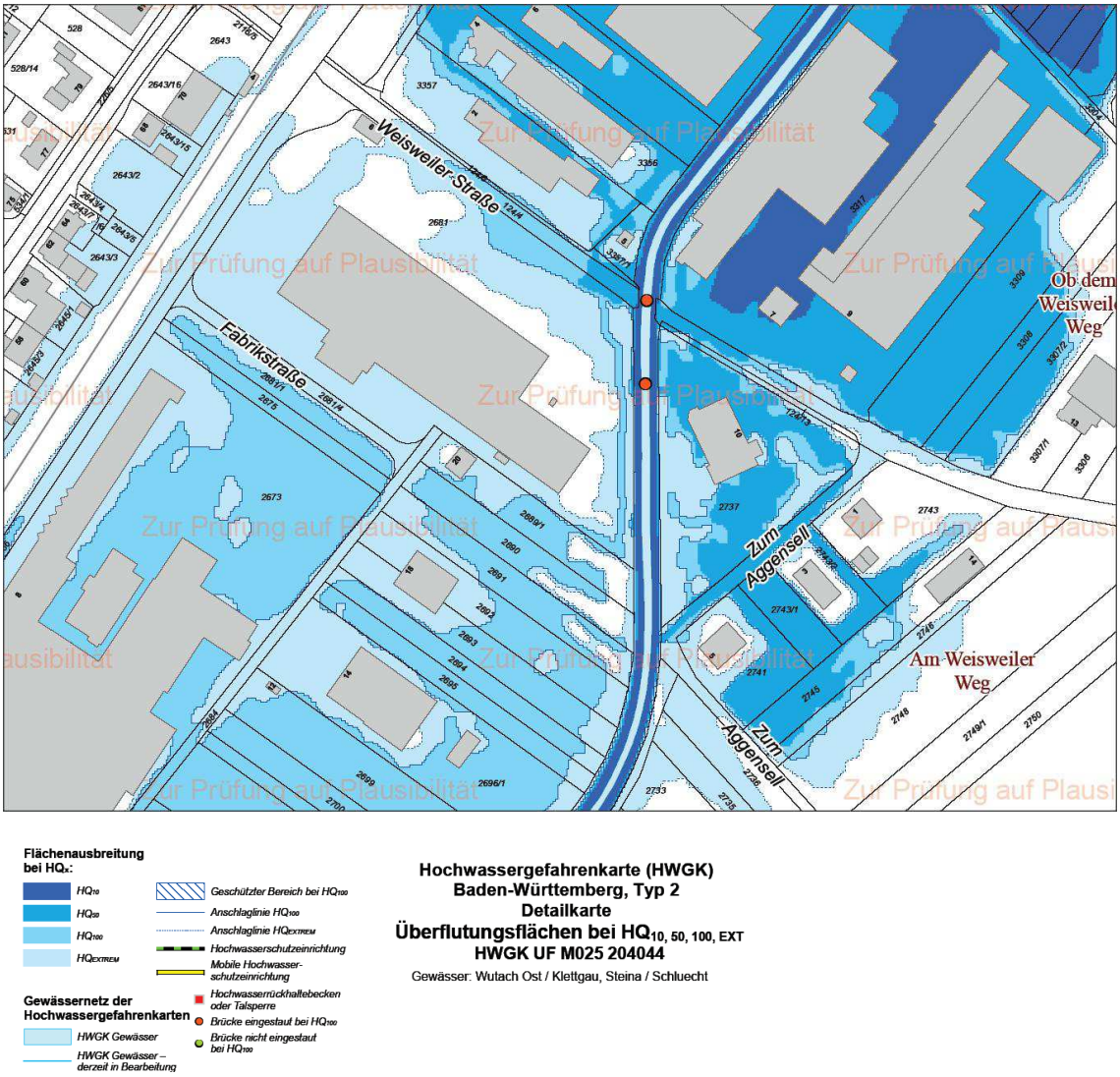
2 HOCHWASSER

2.1 Hochwasserschutz in Erzingen

Nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (Typ 2 – Überflutungsflächen) vom 28.03.2013, die für die Planung vom Landratsamt zur Verfügung gestellt wurde, werden Teilbereiche des Plangebiets von einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ100) überflutet. Entsprechend § 65 Landeswassergesetz Baden-Württemberg (WG) gelten diese Teilbereiche als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf.

Durch das Büro Fichtner Water & Transportation wurden die hydrologischen Rahmenbedingungen für das Bebauungsplanverfahren näher betrachtet. Im Rahmen dieser Untersuchung (siehe Anhang) wurde ein 2-dimensionales Strömungsmodell des Klingengrabens im Bereich der Ortschaft Erzingen erstellt. Die Strömungssimulation bestätigt das Überschwemmungsgebiet gemäß der vorläufigen Hochwassergefahrenkarten.

Im Rahmen der Untersuchung wurde auch geprüft, ob für den Ortsteil Erzingen eine wirkungsvolle Gesamtlösung geschaffen werden kann, die gegenüber Einzellösungen im Geltungsbereich vorzugswürdig wäre. Maßnahmen im Oberstrom auf schweizer Seite sind in absehbarer Zeit nicht vorgesehen und politisch auch nicht durchsetzbar. Da auch durch einen Ausbau die notwendige Abflusskapazität von 40 m³/sec im Klingengraben nicht erreicht werden kann, käme lediglich ein Umleiten eines Abflussanteils zum Schutz der Ortschaft Erzingen in Frage. Die notwendigen Maßnahmen wurden geprüft und skizziert. Auch diese Maßnahmen zur Schaffung von ca. 900.000 m³ Rückhaltevolumen erscheinen aufgrund des hohen Flächenbedarfs, der Eigentumsverhältnisse und des enormen Kostenaufwands in naher Zukunft nicht umsetzbar.



Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte, Typ 2 (ohne Maßstab)

2.2 Planung im Überschwemmungsgebiet

Seit 01.01.2014 sind auf Grundlage des § 65 WG auch im Innenbereich die Bestimmungen des § 78 WHG für Überschwemmungsgebiete anzuwenden. Demnach ist sowohl die „Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen“ (§ 78 Abs. 1 Nr. 1) als auch „die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches“ (§ 78 Abs. 1 Nr. 2) untersagt. Bei dem hier vorliegenden Gebiet handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet, so dass hier das Bauverbot nach § 78 Abs. 1 Nr. 2, nicht aber das Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 gilt.

<u>Exkurs Planungsverbot vs. Bauverbot</u>

Das Bundesverwaltungsgericht stellt in seiner Entscheidung vom 3.6.2014 – 4 CN 6/12 – klar, dass sich das Verbot der Ausweisung von neuen Baugebieten nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG nur auf die *erstmalige* Ermöglichung einer Bebauung durch Bauleitplanung oder städtebauliche Satzung erstreckt. Eine bloße Änderung der Gebietsart eines bereits bisher ausgewiesenen Baugebiets erfüllt den Verbotstatbestand dagegen *nicht* (Rn. 11 der Entscheidung).

Eine Auslegung der Vorschrift dahingehend, dass auch die Fälle umfasst sein sollen, bei denen es durch die Überplanung eines bestehenden Baugebiets zu einer (erheblichen) Nachverdichtung kommt, sei nicht geboten. Das trifft auf den Bebauungsplan „Am Klingen“ auch schon tatsächlich gar nicht zu.

Den vom BVerwG zur Begründung herangezogenen Anforderungen („Eine an die jeweilige Planungssituation angepasste Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ist im Fall einer durch Planung ermöglichten erheblichen Nachverdichtung eines bereits vorhandenen Baugebiets im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 12 BauGB) sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen wasserrechtlichen Abweichungsentscheidungen (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 WHG) sichergestellt.“, Rn. 15 f. der Entscheidung.) trägt die Planung der Gemeinde Klettgau ausweislich der weiteren Begründung auf der Grundlage des Gutachtens des Fachbüros Fichtner Water&Transportation Rechnung.

Das bedeutet, dass für den Bebauungsplan „Am Klingen“ – ungeachtet dessen, ob er eine Nachverdichtung der Bebauung vorsieht – das Verbot des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG *nicht* greift und demgemäß eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG nicht erforderlich ist.

Dem hat sich nach anfänglichen Zweifeln im Bebauungsplanaufstellungsverfahren auch das LRA angeschlossen.

2.3 Ausnahmen vom Bauverbot

In den vom HQ100 betroffenen Bereichen besteht nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG ein Bauverbot. Abweichend hiervon kann die zuständige Behörde gem. § 78 Abs. 3 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

1. Die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Zur Klärung dieser Fragestellungen wurde das Bebauungsplanverfahren durch einen Hydrologen der Firma Fichtner Water & Transportation aus Freiburg begleitet. Bereits in ersten Studien konnte konstatiert werden, dass die Betroffenheit durch das hundertjährige Hochwasser einer Bebauung im Geltungsbereich nicht grundsätzlich entgegensteht. Aufgrund der verfügbaren unbebauten Flächen – insbesondere in den zukünftigen Gewerbegebieten – bestehen gute Möglichkeiten das bei einer ergänzenden Bebauung verloren gehende Hochwasservolumen durch entsprechende Retentionsräume zu kompensieren. Damit steht das Überschwemmungsgebiet der Ausweisung großzügiger Baufenster nicht entgegen.

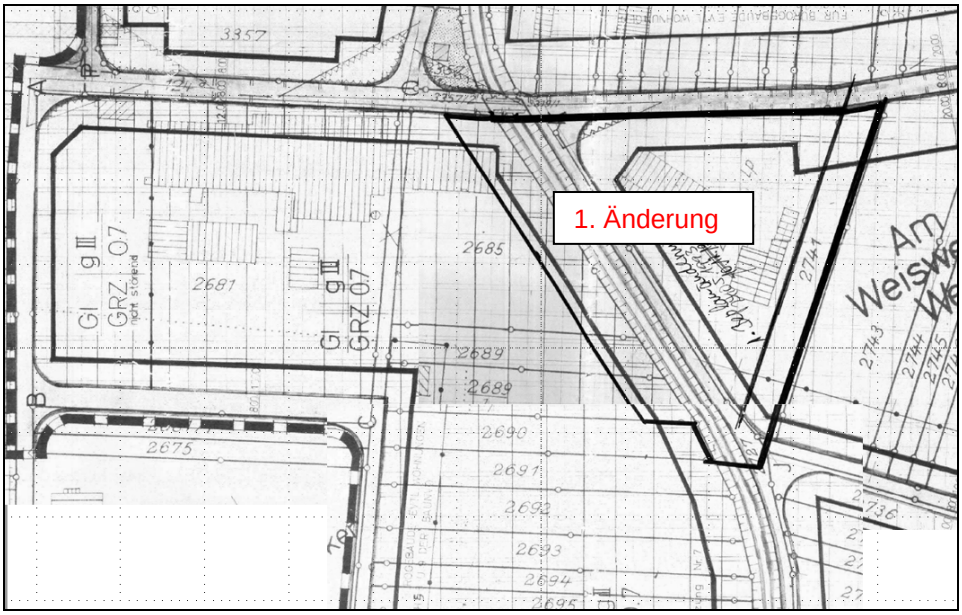
Da insbesondere im Bereich der zukünftigen Gewerbegebiete zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung keine konkreten Entwicklungswünsche der Eigentümer vorliegen, können auch keine konkreten Aussagen über die notwendigen Hochwasserschutz- und Kompensationsmaßnahmen getroffen werden. Für das Mischgebiet MI2

wurde bereits ein Hochwasserschutzkonzept entwickelt. Einer detaillierten Festsetzung hierzu bedarf es nicht, da der Hochwasserschutz auch hier im Rahmen zukünftiger Baugesuche nachzuweisen ist.

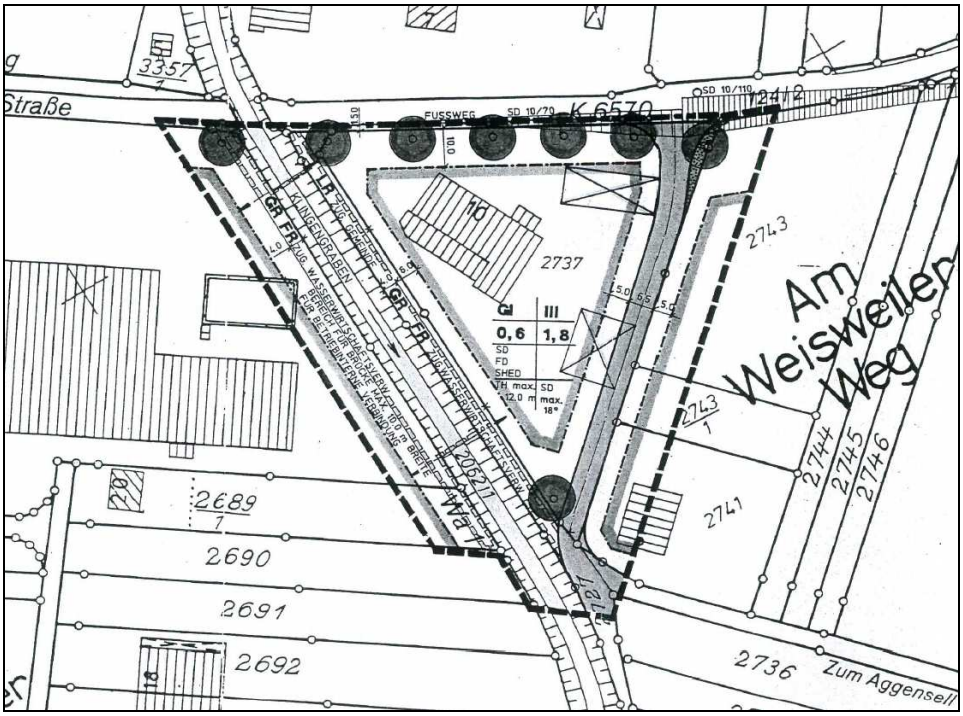
3 KONZEPTION

3.1 Nutzungsgliederung

Der Bereich der ehemaligen Ziegelei ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie“ (in Kraft getreten am 10.2.1971, in der Fassung der 2. Änderung in Kraft getreten am 25.04.1997) als Industriegebiet festgesetzt. Der Bereich östlich des Klingengrabens war vor der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Ziel der ersten Bebauungsplanänderung war, diesen Bereich als Entwicklungsfläche für die Firma Ziegelwerke Erzingen planungsrechtlich vorzubereiten.

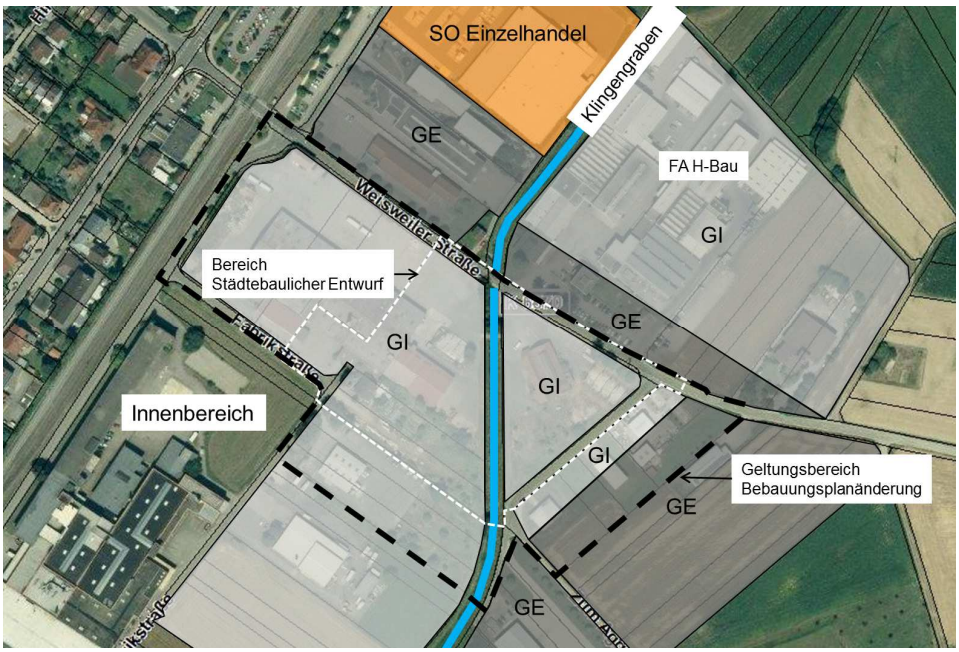


Ausschnitt: Bebauungsplan „Industrie“ vom 08.07.1970 (ohne Maßstab, nicht genordet)



Ausschnitt: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industrie“ vom 15.03.1993 (ohne Maßstab, nicht genordet)

In der folgenden Überlagerung sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie“ festgesetzten Baugebiete, der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sowie die Fläche des Neubaugebiets dargestellt.

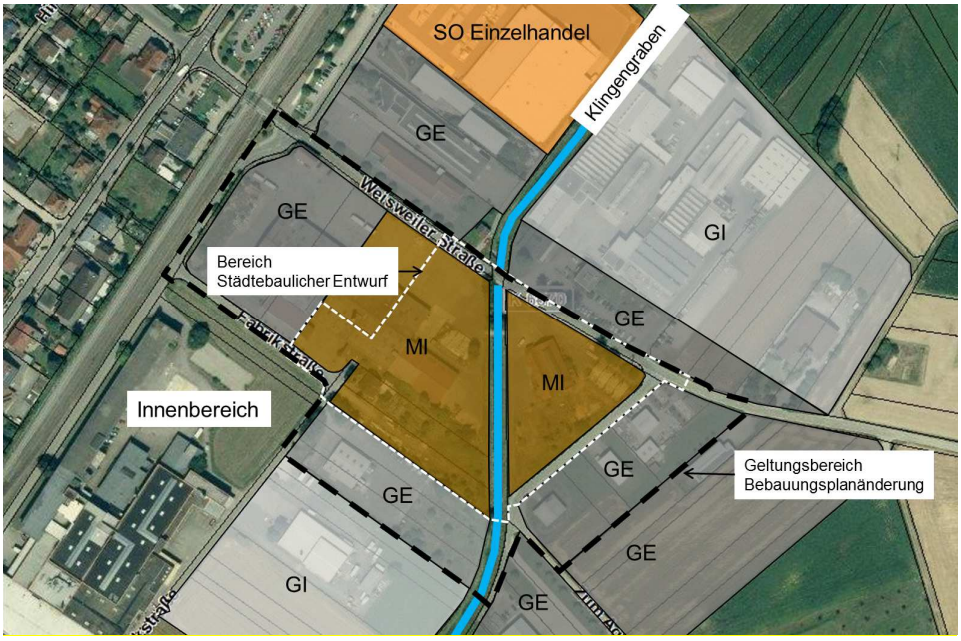


Baugebiete des rechtskräftigen Bebauungsplans (ohne Maßstab)

Der für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehende Kernbereich ist ebenso wie die angrenzenden Flächen im Osten, Süden und Westen derzeit als Industriegebiet festgesetzt. Nördlich der Weisweiler Straße befindet sich ein bandförmiges Gewerbegebiet entlang der Ortsverbindungsstraße.

Sowohl die mit dem Neubaugebiet angestrebten Nutzungen als auch die faktischen Nutzungen in den Randbereichen (Märkte, Steinmetz, Lagerhalle, ehemalige Schlosserei und Kfz-Betrieb) entsprechen nicht denen eines Industriegebietes. Denn „Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“ (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Auch beabsichtigen die ansässigen Betriebe zukünftig keine Nutzung, die nur in einem Industriegebiet zulässig wäre. Zur Klärung hat die Gemeinde Klettgau im Herbst und Winter 2013 Gespräche mit den entsprechenden Eigentümern geführt. Insbesondere findet keine Nachtarbeit statt und ist auch künftig nicht beabsichtigt, so dass die vorhandenen Gewerbebetriebe der hohen Grenzwerte eines Industriegebietes nicht bedürfen, sondern auch die strengeren Grenzwerte eines Gewerbegebiets, insbesondere zur Nachtzeit, nicht überschreiten.

Im Ergebnis können diese Bereiche entsprechend den Entwicklungszielen der Gemeinde an die faktische Situation angepasst und dementsprechend als Gewerbegebiete festgesetzt werden, wodurch die notwendigen Entwicklungsspielräume für die Gewerbebetriebe weiterhin gegeben bleiben. In der folgenden Übersicht ist die mit diesem Bebauungsplanverfahren angestrebte Gliederung und Abgrenzung der Baugebiete dargestellt.



Angestrebte Gliederung und Abgrenzung der Baugebiete (ohne Maßstab)

Mit dem Ziel, die geplante Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Versorgungseinrichtungen realisieren zu können, soll im „inneren Bereich“ des Plangebiets beidseitig des Klingengrabens ein Mischgebiet festgesetzt werden. Durch die Anpassung der planungsrechtlichen Situation an die faktische Nutzung in den angrenzenden Bereichen im Westen, Osten und Süden wird die notwendige Abstufung zwischen Mischgebiet und Industriegebieten erreicht. Das heißt, das Mischgebiet im Kernbereich der Planung wird zukünftig von Gewerbegebieten ummantelt. Diese Abstufung entspricht der Gliederung der Baugebiete nach den Vorgaben des § 50 BImSchG und entspricht dem Trennungsgebot.

3.2 Städtebauliches Konzept

Für die Flächen der ehemaligen Ziegelei wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der sowohl die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie“ realisierten Märkte als auch Möglichkeiten zur Aufsiedlung eines Neubaugebiets aufzeigt. Diese städtebauliche Grundkonzeption lieferte bereits in einem frühen Stadium des Planungsprozesses wertvolle Erkenntnisse bei der Festlegung der städtebaulichen Entwicklungsziele und der notwendigen vorbereitenden Untersuchungen und Abstimmungen. Sie lieferte auch die planerische Grundlage für ein Ärztehaus im Anschluss an die Märkte und den dazu getätigten Grunderwerb.

In einem iterativen Planungsprozess wurden auch alternative Planungsüberlegungen zur Aufsiedlung des Neubaugebiets überprüft. Im Ergebnis soll ein innovatives Konzept für Wohnen und Arbeiten in Verbindung mit einem Versorgungszentrum und hoher Freiraumqualität „Am Klingen“ realisiert werden. Die Gemeinde Klettgau beabsichtigt damit, die Tradition der aufgelockerten Wohngebiete zu verlassen und im Sinne des Flächensparens zahlreiche auch gestapelte Hauseinheiten in moderner Bautypologie und unterschiedlichen Wohnungsgrößen mit hohem Wohnwert in einem kompakten, gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Quartier unterzubringen.

Hierzu wurde von einem renommierten Schweizer Architekturbüro ein Testentwurf vorgelegt, der bereits ein Hochwasserschutzkonzept und eine Gewässerrenaturierung berücksichtigt. Das Konzept sieht eine Bebauung mit verdichteten Haus- bzw. Wohnungseinheiten vor, die jeweils über einen privaten Gartenanteil oder über einen Balkon bzw. eine Dachterrasse verfügen. Die Gebäude sind zwischen 2 und 4 Geschosse hoch und sollen in kleinen Gruppen oder in Zeilen angeordnet werden. Durch die Gruppierung mehrerer Gebäude und die Nutzung einer gemeinsamen vertikalen Erschließung entstehen gemeinschaftliche Zwischenräume (Gassen und Platzbereiche), die das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern. Die Unterschreitung der landesrechtlichen Abstandsflächen wird zugunsten der kompakten Bauweise (Flächensparen und Hochwasserschutz) billigend hingenommen. Durch geschicktes Versetzen und Drehen der Gebäude zueinander werden die Gebäude unterschiedlich ausgerichtet, so dass die notwendige Privatsphäre in den zugeordneten Freibereichen trotz dichter Bebauung gewährleistet bleibt. Insgesamt sollen so im Plangebiet ca. 80 bis 90 neue Wohnungen und Gewerbeeinheiten entstehen.

Die strukturierte Höhenentwicklung ermöglicht die Nutzung tiefer liegender Dachflächen als Dachterrassen und gliedert die Bebauung. Die moderne Flachdachbauweise ermöglicht eine effiziente Nutzung der Gebäude auch in den obersten Geschossen. Eine Tiefgarage im Sockelgeschoss ist möglich.

In dem Gebiet soll das Mehrgenerationenwohnen gefördert werden. Dazu werden Wohnformen entwickelt, die für unterschiedliche Alters- und Lebensstilgruppen geeignet sind. Durch die kompakte Bauweise können relativ günstige Wohneinheiten geschaffen werden, die für diese Zielgruppen geeignet sind. Insgesamt soll ein gemeinsamer Lebensraum für Kinder, Familien, Senioren und Alleinerziehende entwickelt werden. Zudem ermöglicht die Nutzungsmischung im Plangebiet kurze Wege zu wichtigen Versorgungseinrichtungen (vielfältige Geschäfte, Ärztehaus, Apotheke), andere relevante Einrichtungen befinden sich in der Nähe des Plangebiets (z.B. Kindergarten, Schule, Bahnhof) und sind für die Bewohner fußläufig erreichbar.

Wesentlicher Bestandteil des angestrebten städtebaulichen Konzepts ist eine attraktive Gestaltung des Freiraumes. Hier soll insbesondere das Potenzial des vorhandenen Gewässers besser genutzt werden, das renaturierte Gewässer soll Teil des Gebiets

werden und Erholung, Begegnung und Spielen im Wohnumfeld fördern. Zum Schutz der Freiräume soll das Quartier weitestgehend autofrei bleiben.

3.3 Grünordnungs- und Freiraumkonzept

Es ist vorgesehen den Klingengraben innerhalb des Geltungsbereichs zu renaturieren. Hierzu soll der steile Graben aufgeweitet und durch unterschiedliche Böschungswinkel naturnäher gestaltet werden. Dies erhöht die ökologische Funktion des Gewässers und die Qualität des Gebietes erheblich. Die Aufweitung des Klingengrabens soll darüber hinaus auch zusätzlichen Raum für den Hochwasserschutz bieten. Deshalb wurde die Gestaltung des Grabens in einer interdisziplinären Zusammenarbeit entwickelt. Die Konzeption beinhaltet auch einen Fußweg westlich des Grabens, der auch der Gewässerbewirtschaftung dient und in einen öffentlichen Grünraum führt. Diese öffentliche Spielplatzfläche bietet weiteren Raum für das Hochwasser (Retentionstasche) und soll mit hochwasserresistenten Spielangeboten ausgestattet werden. Die Multifunktionalität dieser Grünräume dient ebenso dem Flächensparen wie die erläuterte kompakte Bauweise im Baugebiet.

Das Grünordnungskonzept sieht zahlreiche Maßnahmen vor, die zu einer Aufwertung des Klingengrabens beitragen und eine Mindestbegrünung der privaten Grünflächen gewährleisten. Dem gesetzlichen Gewässerrandstreifen von 5 m wird Rechnung getragen.

3.4 Hochwasserschutz im Mischgebiet und Umbau Klingengraben

Das Mischgebiet MI1 wurde in den vergangenen Jahren durch Märkte bebaut und die Bebauung im Bereich des zukünftigen Mischgebiets MI2 soll zeitnah folgen. Deshalb wurde für den Bereich des MI2 und des dazwischenliegenden Klingengrabens ein städtebauliches Konzept erstellt, das weit über den Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes hinausgeht. Diese Planung sieht vor, dass der Klingengraben renaturiert wird und zukünftig als grüne Mitte ein attraktives Wohnumfeld bietet. Gleichzeitig soll die Aufweitung des Grabens aber auch dem Hochwasserschutz als Rückhalteraum dienen. Weiterer Rückhalteraum ist vorgesehen in Form einer seitlichen Retentionstasche, die auch als Spielplatzfläche genutzt werden kann und Geländeanpassungen in den Randbereichen des Mischgebiets MI2.

Das hydrologische Gutachten berücksichtigt bereits das gemeinsam entwickelt Hochwasserschutzkonzept für eine zukünftige Bebauung im Mischgebiet MI2 entsprechend dem vorliegenden Testentwurf. Es berücksichtigt insbesondere eine vollständige Anhebung der überbaubaren Grundstücksflächen im MI2, wodurch für die Ausbreitung des Hochwassers ein Volumen von ca. 2.300 m³ verloren geht. Um Unsicherheiten gerecht zu werden und dem Schutzgedanken zu entsprechen wird angestrebt, 2.800 m³ auszugleichen bzw. eine Überkompensation von 500 m³. zu erreichen.

Die Strömungssimulation des Gutachters weist nach, dass die geplante Geländesituation die gewünschten Effekte erzielt. Die Hochwassersituation wird auch unter Annahme von stationären Bedingungen (unendliches Abflussvolumen) nicht verschlechtert. Bei tatsächlichen Hochwasserereignissen (limitiertes Abflussvolumen) wird durch den zusätzlichen Rückhalteraum von 500 m³ der Hochwasserschutz erhöht. Darüber hinaus steht dieser Rückhalteraum gewässernah zur Verfügung und nicht erst nach dem Ausufern des Klingengrabens. Die räumliche Ausdehnung des Überschwemmungsgebiets wirkt sich nicht nachteilig auf Ober- oder Unterlieger aus. Das Schadenspotential nimmt nicht zu. Das veränderte Strömungsbild führt zu keiner eindeutigen Steigerung

der Hochwassergefahr. Damit sind die Voraussetzung für eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG - vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Behörde - nachgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen bereits den multifunktionalen Umbau des Klingengrabens im genannten Bereich, den Ausbau der Retentionstasche und die Geländeanpassungen in den jeweiligen Randbereichen.

Der Gewässerumbau wurde bereits mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt und in einem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung detailliert geplant. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan soll gefasst werden, nachdem die Zulässigkeit des Gewässerumbaus hinreichend gesichert ist. Die Übertragung entsprechender Grundstückflächen an Stadt und Land wird durch städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer gesichert.

3.5 Erschließungskonzept / Ver- und Entsorgung

Die Straßen-Erschließung der Bestandsgebiete sowie des Neubaugebiets ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert. Die Tiefe des Neubaugebiets lässt sich durch innere private Wege erschließen, da sich die relevanten Grundstücke im Besitz eines einzigen Eigentümers befinden. Um die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit zu gewährleisten, wird der Fußweg am westlichen Ufer des Klingengrabens südlich der Weisweiler Straße fortgeführt; Er dient zugleich der Gewässerbewirtschaftung. Ein Wegerecht soll zudem eine fußläufige Anbindung an die Fabrikstraße sichern.

Für den Fall, dass weitere – auch innenliegende – Teilgrundstücke veräußert werden, ist die Erschließung im Rahmen der Grundstücksneubildung zu sichern und als private Erschließung auf Kosten der Eigentümer herzustellen.

Das Gebiet soll innen weitgehend autofrei gestaltet werden. Zum Schutz des Quartiers sollen die Fahrzeuge auf Sammelstellplätzen an den Quartiersrändern untergebracht werden. Die Herstellung einer Tiefgarage ist grundsätzlich möglich und empfehlenswert.

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht oder zumindest zurückgehalten und gedrosselt in den Klingengraben eingeleitet werden. Das Schmutzwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Erforderliche Kanalsanierungen und Neuverlegungen werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung geklärt.

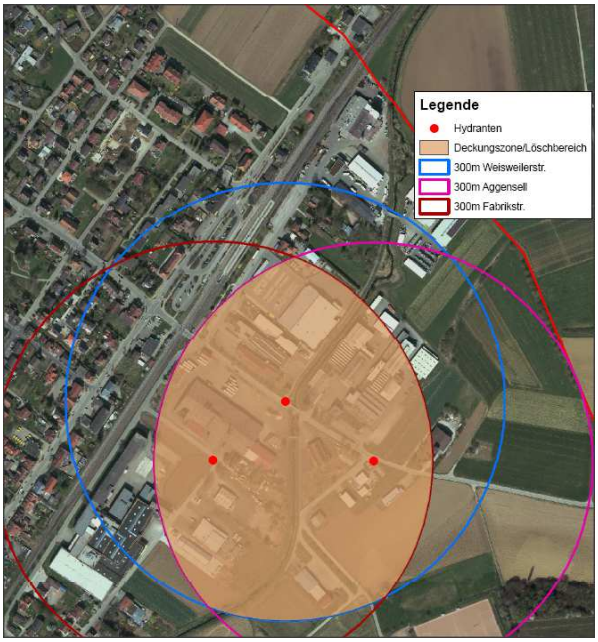
Auf den vom Bebauungsplan erfassten Grundstücken befinden sich derzeit z.T. noch Mittelspannungs- und Niederspannungsversorgungsleitungen der Energieversorgung Klettgau-Rheintal. Diese müssen ggf. verlegt werden. Die Erforderlichkeit von Kabel- und Leitungsneuverlegungen wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung geklärt.

Die Erschließung der Baugrundstücke an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist über neu zu verlegende und teilweise vorhandene Wasserleitungen möglich. Am Rand des Gebietes liegt eine Hauptversorgungs-Wasserleitung, diese ist im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Klettgau gesichert.

Die erforderliche Löschwasserversorgung (96 m³/h über zwei Stunden) im Plangebiet ist gegeben. Im Radius von 300 m zum Plangebiet befinden sich 3 Hydranten mit folgender Leistung:

- Der Hydrant in der Weisweiler Straße am Klingenbach (gegenüber Flst.Nr. 2681/11) fördert ca. 94 m³/n bei einem Fließdruck von 4 bar.
- Der Hydrant in der Straße „Zum Aggensell“ gegenüber Flst.Nr. 2737 fördert 89 m³/n bei einem Fließdruck von 4 bar.
- Der Hydrant in der Straße „Fabrikstraße“ gegenüber Flst.Nr. 2690 fördert ca. 90 m³/n bei einem Fließdruck von 4 bar.

Diese drei Hydranten werden von drei verschiedenen Einspeisungen versorgt, so dass die Hydrantenleistungen addiert werden können. Damit ergibt sich eine Gesamtleistung, die deutlich über den Anforderungen von 96 m³/ h über 2 Stunden liegen. Die Lage der Hydranten ist in der folgenden Abbildung dargestellt:



Löschwasserversorgung - Hydranten (ohne Maßstab)

3.6 Lärmschutz

Durch das Büro Fichtner Water & Transportation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Freiburg, 02/2014). Dazu wurden die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet ermittelt und anhand der jeweils einschlägigen Regelwerke bewertet.

Die Verkehrslärmbelastung wird durch den Verkehr der Weisweiler Straße geprägt. Am *Tag* werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau im Mischgebiet bis auf kleine Randbereich eingehalten. Dort sind je nach Lage der Gebäude nur geringfügige Überschreitungen für einzelne Stockwerke möglich. Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan sind deshalb hierfür nicht erforderlich. In der *Nacht* werden durch einen größeren Schwerverkehrsanteil die Orientierungswerte in einem größeren Bereich überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden im Rahmen der Planung unterschiedliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht und bewertet.

Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven vorzuziehen, weil sie auch den Außenbereich schützen. Allerdings wurde ein Schutz durch eine Wall- oder Wandlösung entlang der Straßenräume aus städtebaulichen Gründen verworfen, da ihre Wirkung aufgrund des durch den Gehweg bedingten Abstands zur Fahrbahn sowie der notwendigen Unterbrechungen im Bereich von Zufahrten deutlich eingeschränkt würde. Zudem soll zum Schutz des Ortsbildes auf ein solches Bauwerk entlang der Ortseinfahrt verzichtet werden.

In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden zum Schutz vor dem Verkehrslärm geschossweise Lärmpegelbereiche festgesetzt und die entsprechenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile definiert. Wie das Gutachten aufzeigt werden die Orientierungswerte durch den Verkehrslärm nur in der Nacht überschritten, das heißt, dass bei Räumen in denen nicht geschlafen wird, auf diesen Schutz aus schalltechnischen Gründen auch verzichtet werden kann. Hierzu bieten die festgesetzte Öffnungsklausel und das vorliegende Gutachten bereits gute Voraussetzungen. Da bereits eine einfache Wärmeschutzverglasung den Anforderungen an den hier vorliegenden Lärmpegelbereich III gerecht werden kann, wird auf eine differenziertere Festsetzung verzichtet.

Die gewerblichen Lärmimmissionen wurden nach Klärung der jeweiligen Betriebstätigkeiten mit den Betreibern im Geltungsbereich und im relevanten Umfeld anhand eines Schallausbreitungsmodells überprüft. Neben der aktuellen Situation wurden auch geplante Erweiterungen und langfristig mögliche Neuaufsiedlungen bzw. Nutzungsausweitungen berücksichtigt (Planfall). Damit wird sichergestellt, dass für die Gewerbebetriebe jeweils ausreichend Entwicklungsspielräume verbleiben.

Die Beurteilungspegel zeigen auf, dass bereits im Bestand teilweise hohe Lärmbelastungen auftreten. Als Hauptlärmquellen lassen sich der Steinmetzbetrieb im Osten sowie eine Autowerkstatt im Süden ausmachen. Beide Betriebe befinden sich im Plangebiet selbst. In den Blick genommen wurden die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen unabhängig davon, ob sie sich im Plangebiet befinden oder außerhalb.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnte in Abstimmung mit dem Steinmetz auf dem Betriebsgrundstück unmittelbar an der Schallquelle eine Lücke zwischen dem Hauptgebäude und dem Nebengebäude durch eine bauliche Maßnahme geschlossen werden. Damit werden die Auswirkungen des Gewerbelärms auf das Mischgebiet wie auch auf die benachbarten Gewerbegebietsflächen deutlich gemindert. Die Berechnungen zeigen auf, dass der Steinmetzbetrieb selbst in Verbindung mit zusätzlichen Gewerbebetrieben in der südwestlichen Nachbarschaft im Prognosefall zu keinen hohen Richtwertüberschreitungen im Mischgebiet führt. Da die Berechnungen bereits großzügige Spielräume für Betriebsentwicklungen und Neuansiedlungen vorsehen, kommt es aber am nächstgelegenen Rand des Mischgebiets abhängig von der Geschosslage zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Deshalb werden hier öffenbare Fenster in Wänden von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen sowie Außenwohnbereiche an der lärmzugewandten Seite ausgeschlossen. Auch südlich des Steinmetzbetriebs werden im Gewerbegebiet öffenbare Fenster an der lärmzugewandten Seite ausgeschlossen.

Der Gewerbelärm der Autowerkstatt (Fabrikstraße 18) führt punktuell zu Grenzwertüberschreitungen im unmittelbar angrenzenden Mischgebiet. Eine Grundrissorientierung bzw. ein Ausschluss öffenbarer Fenster erscheint hier keine geeignete Lösung, da dies im Bereich der Südwestfassade zu verminderter Wohnqualität führen würde. Auch aktive Schutzmaßnahmen sind aufgrund der Lage der Schallquellen nicht effektiv bzw. wegen unerwünschter Eingriffe in Betriebsabläufe nicht umsetzbar. Deshalb wird

hier eine Bebauung durch Zurücknahme der Baugrenze ausgeschlossen. Die Abstandsfläche kann z. B. als Stellplatzfläche genutzt werden.

Im Nordwesten des Mischgebiets MI2 wird nachts durch den Parkierungsverkehr der angrenzenden Märkte der Immissionsgrenzwert für Mischgebiet teilweise überschritten. Bei der vorgesehenen Nutzung als Ärztehaus ohne nächtliche Nutzung entsteht dennoch kein Lärmkonflikt. Um im Bebauungsplan sicherzustellen, dass im Umfeld der Marktparkplätze auch künftig kein Lärmkonflikt entsteht, werden für die Westfassade des nächstgelegenen Gebäudes Schlafräume mit öffenbaren Fenstern ausgeschlossen.

3.7 Umweltprüfung

Parallel zum Bebauungsplan „Am Klingen“ wurde durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Bewertung möglicher Eingriffe enthält er auch die Inhalte der Grünordnung. Auf den Umweltbericht im Anhang wird hingewiesen.

Die vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert.

3.8 Altlastenrechtliche Bewertung

Durch die langjährige gewerbliche Nutzung des Standortes ergibt sich ein unspezifischer Altlastenverdacht bzgl. der Gesamtflächen der ehem. Ziegelei bzw. der ehem. Sägerei. Weiterhin besteht ein konkreter Verdacht für die ehem. Sägerei. Dort kam es während einem Hochwasserereignis im Dezember 2011 zu einem räumlich eng begrenzten MKW-Schaden durch den Auftrieb mehrerer Heizöltanks im Keller der Sägerei. Schadensereignis und Altlastenrelevanz für den Standort werden in einem separaten Abschnitt zum Schluss der altlastenrechtlichen Bewertung beschrieben.

Zur Erkundung des Altlastenverdachts wurden an insgesamt 10 Punkten Baggerschürfe durchgeführt und Bodenproben entnommen. Ergänzend wurden eine Oberbodenprobenahme durchgeführt und Proben aus den Bachsedimenten des Klingengrabens entnommen. Die Bodenproben wurden in einem chemischen Analyselabor auf ein breites Schadstoffspektrum untersucht.

Als relevante Wirkungspfade nach BBodSchV wurden die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Oberflächengewässer und Boden-Grundwasser identifiziert.

Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführten Messungen erbrachten einen Überblick über Art und Umfang des auf den beiden Flächen vorhandenen Schadstoff- und Gefährdungspotentials. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse ist aus altlastenrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf abzuleiten. **Der unspezifische Altlastenverdacht bestätigte sich somit nicht.**

Im Folgenden werden die Ergebnisse der einzelnen Wirkungspfadanalysen vorgestellt:

Wirkungspfad Boden-Mensch
Zur Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde eine Oberbodenprobenahme gem. BBodSchV durchgeführt. Sämtliche Prüfwerte gem. BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch sind eingehalten. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch liegt daher nicht vor.

Wirkungspfad Boden-Oberflächengewässer
Um mögliche Belastungen im Sediment des Bachbetts des Klingengrabens zu ermitteln, wurde eine Sedimentmischprobe entnommen. Die Sedimentprobe zeigt geringfügige Schwermetallbelastungen mit Chrom (260 mg/kg und Nickel 110 mg/kg). Außerdem sind geringe Mengen MKW und PAK im Sediment des Klingengrabens enthalten, die aber keine Prüfwertüberschreitung im Eluat gem. BBodSchV erwarten lassen. Ein Vergleich mit der Liste der Orientierungswerte für den Wirkungspfad Boden-Oberflächengewässer der LUBW (2012) zeigt keine Überschreitungen.

Es ist davon auszugehen, dass die geringen Schadstoffbelastungen des Bachsedimentes jüngeren Ursprungs sind, da die Sedimentationsdynamik stark an die Wasserführung des Klingengrabens gekoppelt ist. Die Belastungen sind daher wahrscheinlich auf die Industrie- und Gewerbebetriebe im Oberlauf des Baches zurückzuführen und stehen nicht in Zusammenhang mit den Aktivitäten der ehem. Ziegelei bzw. der ehem. Sägerei.

Aus altlastenrechtlicher Sicht ist nicht mit Auflagen seitens der Fachbehörde zu rechnen. **Die Schadstoffbelastungen im Sediment sind nur von abfallrechtlicher Relevanz.**

Wirkungspfad Boden-Grundwasser
Aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes (>20 m) im Untersuchungsgebiet ist eine Probenahme am Ort der Beurteilung unverhältnismäßig aufwändig. Daher werden für die altlastenrechtliche Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser hilfsweise die Ergebnisse der Feststoff- und Eluatanalysen gem. VwV Boden 2007 herangezogen, welche aus den mittels Baggerschürfen gewonnenen Bodenproben stammen.

Altlastentypische Schadstoffgruppen wie z.B. MKW oder PAK treten nicht in Erscheinung. Einzige Schadstoffgruppe am Standort ist die Gruppe der Schwermetalle. Im Feststoff werden in einer Mischprobe die Vorsorgewerte gem. BBodSchV für Chrom und Nickel überschritten. Die Probe entstammt einer aus Baustoffrecycling- und Bodenmaterial bestehenden Auffüllung (Ziegel-A2) im Bereich der ehem. Ziegelei. Im Eluat dieser Probe ist der Prüfwert für den Parameter Arsen überschritten (18 µg/l).

Mittels einer qualitativen Sickerwasserprognose wurde die Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser ermittelt. Es zeigt sich, dass aufgrund des geringen Schadstoffpotentials, der mäßigen Schutzfunktion der hydraulisch gering durchlässigen Auelehmschicht sowie des großen Grundwasserflurabstandes eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung derzeit oder zukünftig nicht zu erwarten ist. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser liegt daher nicht vor. Ein Inanspruchnahmerisiko bezüglich

einer Bodensanierung liegt nicht vor. Allerdings ist bei Eingriffen in den Boden mit Entsorgungsmehrkosten zu rechnen.

Gefährdungsabschätzung – MKW-Schadensereignis ehem. Sägerei

Historie

Der MKW-Schadensfall auf dem Grundstück Flst.Nr . 2737 und die damit verbundene Erkundung und Teilsanierung des Schadens ist in einem Kurzbericht (BGU 2012) dokumentiert. Durch ein Überschwemmungsereignis sind im Keller der ehem. Sägerei ca. 1.200 Liter Heizöl in den Untergrund gelangt. Als Sofortmaßnahme wurde der Schaden mittels einer Bohrung erkundet und in geringem Umfang lokal Bodenmaterial ausgetauscht. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wurde auf umfangreichere Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen verzichtet.

Ölausbreitung und mögliche Gefährdung von Schutzgütern

Es ist davon auszugehen, dass das Heizöl auch in tiefere Bereiche des Bodens vorgedrungen ist. Der punktuelle Öleintrag über den Sickerschacht und die hohe hydraulische Durchlässigkeit des Untergrundes lassen einerseits eine große Tiefenausbreitung bei geringer lateraler Ausdehnung des Schadens erwarten. Andererseits führt die vertikale Anisotropie des Grundwasserleiters (vertikale Durchlässigkeit kleiner als horizontale Durchlässigkeit) zu einer stärkeren lateralen Ausbreitung der Schadstoffe im Verlauf der Tiefensickerung, was zu einer Verteilung des Öls auf ein größeres Bodenvolumen führt.

Aufgrund des großen Flurabstands von ca. 20 m ist bei einer Öleintragsmenge von rund 1.000 l zu erwarten, dass das Öl in der ungesättigten Bodenzone zurückgehalten wurde und nicht in das Grundwasser gelangt ist. Eine Mobilisierung dieser in der ungesättigten Bodenzone gebundenen Schadstoffe ist nicht gegeben, solange die Fläche versiegelt ist. Aufgrund der Versiegelung ist derzeit nicht mit einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch den Öleintrag zu rechnen.

Aufgrund der Tiefenlage des Schadens ist der Wirkungspfad Boden-Mensch nicht relevant. Dies gilt sowohl für den gegenwärtigen Zustand als auch für den Zustand nach einer späteren Bebauung.

Weitere Vorgehensweise

Nach Auskunft des LRA ist der Standort altlastenrechtlich derzeit auf Beweisniveau 2 in „B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ eingestuft. Es ist erforderlich nach dem Abbruch des Gebäudes den Boden unterhalb der Bodenplatte des Kellers auf MKW tiefenhorizontiert im Feststoff und Eluat durch ein in der Altlastenerkundung zugelassenen Sachverständigen erneut untersuchen zu lassen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist dem Amt für Umweltschutz unaufgefordert vorzulegen. Bei einer Überschreitung des Prüfwerts für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser sind die weiteren Maßnahmen mit dem Amt für Umweltschutz abzusprechen.

Es wird empfohlen, diese Erkundungsmaßnahmen mit den Baumaßnahmen zum Rückbau des Gebäudes zu kombinieren und im unmittelbaren Anschluss an den Rückbau auszuführen.

Ein realistisches Szenario für den Ablauf ist, die im Zuge der Baumaßnahmen aufgeschlossenen Bodenbereiche zu prüfen und ggf. auffälligen Boden bis in eine für den eingesetzten Bagger erreichbare Tiefe auszutauschen. Über eine Messung der Restbelastung an der Grubensohle ist die in dieser Tiefe gegebene Schadstoffausbreitung zu dokumentieren.

Das Inanspruchnahmerisiko für weitergehende Maßnahmen (z.B. die Verpflichtung zur Errichtung von Messstellen zur Erkundung des Grundwassers) hängt von den Befunden dieser Erkundung ab. Die gegebenen Randbedingungen (geringes Schadstoffpotential, großer Flurabstand) sprechen gegen ein erhöhtes Inanspruchnahmerisiko.

Mindestforderung der Behörde wird bleiben, das nahe Umfeld des Eintragsortes auch zukünftig wieder zu versiegeln.

Für dieses Szenario entstehen Mehrkosten für die Überwachung des Aushubs, die Deklaration des Aushubmaterials und die Entsorgung von ölhaltigem Bodenaushub.

Eine mögliche Erkundungs- oder Sanierungserfordernis leitet sich allenfalls aus der Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gem. BBodSchV ab. Bzgl. des Wirkungspfades Boden-Mensch besteht kein Inanspruchnahmerisiko.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) entlang des Klingengrabens und ist von Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) ummantelt. Damit befindet sich das Mischgebiet in ausreichender Entfernung zu den nächstgelegenen Industriegebieten bzw. in ausreichendem Schutz davor.

Im Mischgebiet befinden sich bestehende Einzelhandelsbetriebe im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Auch im Zusammenhang mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben nördlich und südlich der Weisweiler Straße ergibt sich nicht die Notwendigkeit für ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO, da der Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee eine Agglomerationsregel ausdrücklich nicht enthält. Ein Mischgebiet erscheint aufgrund der angestrebten Mischung von Wohnen und Arbeiten gerechtfertigt. Damit soll ein innovatives Baugebiet geschaffen werden, das den aktuellen Bedürfnissen einer vielfältigen Bevölkerung gerecht wird. Neben Wohnnutzungen sollen Gewerbe, Dienstleistung und Versorgung integriert werden, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit können auch kommerzielle sowie gemeinschaftliche Nutzungen oder start-ups den Nutzungsmix abrunden. Das im Gebiet geplante Ärztehaus entspricht diesen Entwicklungsabsichten.

Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2, Nr. 6 BauGB) aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen, Tankstellen (§ 6 Abs. 2, Nr. 7 BauGB) wegen

ihrer Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2, Nr. 8 und § 6 Abs. 3) wegen der Nähe zu Wohnnutzungen zu deren Schutz.

Auch im Gewerbegebiet (GE) werden Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung zu deren Schutz (insbesondere vor Lärm- und Geruchsimmissionen) ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden entsprechend den Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt. Damit bekennt sich die Gemeinde zu einer flächensparenden baulichen Nutzung und eröffnet Spielräume zur Nachverdichtung.

Auch die festgesetzte Gebäudehöhe eröffnet Spielräume für die hochbauliche Gestaltung und eine flexible Anordnung der zulässigen Geschossflächen. Die Höhenfestsetzung entspricht den Anforderungen an eine verdichtete Bauweise mit viergeschossigen Baukörpern, passt aber auch in die durch große Strukturen geprägte Umgebung.

Die durch Baugrenzen definierten Baufenster eröffnen ebenfalls große Spielräume für die Grundstücksorganisation und für die architektonische Gestaltung der Baugebiete. Diese großzügigen Baufenster entsprechen den Festsetzungen des alten Bebauungsplans und bieten damit den vorhandenen Gewerbebetrieben weiterhin unveränderte Spielräume.

Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch die Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden, da die Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden.

4.3 Abstandsflächen

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass die Baufelder auf ein hochwassersicheres Höhenniveau gebracht werden, während dem Gewässer zukünftig mehr Raum geboten wird. Damit verkleinert sich das Baugebiet gegenüber dem Bestand. Das hochwassersichere Baufenster soll im Sinne des Flächensparens und aufgrund des hohen Aufwands zum Hochwasserschutz durch eine dichte Bauweise bebaut werden können.

Deshalb kann im Mischgebiet MI2 der nach Landesrecht geforderte Abstand zwischen Gebäuden einer Gebäudegruppe unterschritten werden und beträgt mindestens 2,50 m. Mit dieser an den Einzelfall angepassten Festsetzung soll entsprechend der vorliegenden Entwurfskonzeption eine besondere Bautypologie ermöglicht werden, die eine Gruppierung einzelner Baukörper um eine gemeinsam vertikale Erschließung vorsieht. Auch bei dieser geringen Abstandsfläche bleiben die Anforderungen an Belichtung, Belüftung und Besonnung gewahrt, da alle Gebäudeeinheiten auch an einen Freiraum angrenzen. Die Anforderungen des Brandschutzes gelten uneingeschränkt. Entschädigungsansprüche sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zu befürchten.

4.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Tiefgaragen sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig, so dass eine flexible Anordnung ermöglicht wird. Stellplätze sowie deren Zufahren sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung auszuführen. Insgesamt sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten, so dass eine weitere Eingrenzung von Stellplätzen und Tiefgaragen nicht erforderlich ist.

Nebenanlagen und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen (wie überdachte Einkaufswagenboxen) bis zu einer Grundfläche von 30 m² sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Damit soll den Bauherren eine größtmögliche Flexibilität z.B. bei nicht vorhersehbaren betriebstechnischen Erfordernissen eingeräumt werden.

5 BODENORDNUNG

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Gegebenenfalls erforderliche Bodenordnungsmaßnahmen können durch Veränderungsnachweis durchgeführt werden.

6 KOSTEN

Für die Gemeinde Klettgau verhält sich die Planung kostenneutral, da die Planungskosten vom Vorhabenträger getragen werden.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gewerbegebiet	21.360 m²
Mischgebiet	18.210 m²
Straßenverkehrsfläche	5.040 m²
Gehweg/Fußweg	1.325 m²
Öffentliche Grünfläche/Gewässer	3.235 m²
Geltungsbereich	**49.170 m²**

Teil B

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Werbeanlagen, Einfriedigungen, Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtstädtischen Zusammenhang berücksichtigt.

Die nachzuweisenden Stellplätze betragen auf Grund der ländlichen Lage der Gemeinde und des damit verbundenen höheren Pkw-Aufkommens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

Teil C

9 ANHANG

- **Schalltechnische Untersuchung**
  zum Bebauungsplan Am Klingen in Klettgau
  Fichtner Water & Transportation
  Freiburg, Januar 2015
- **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**
  Faktorgruen
  Freiburg/Rottweil, 09.02.2015
- **Hydraulische Untersuchung**
  Zweidimensionale hydrodynamisch-numerische Simulation des Klingengrabens in der Ortschaft Erzingen
  Erläuterungsbericht
  Fichtner Water & Transportation
  Freiburg, Januar 2015

Gemeinde Klettgau

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

- Jungmann –
Bürgermeister

Der Planverfasser

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- MI – Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ – Geschossflächenzahl (GFZ)
- GH – maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Getweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdische Leitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Gewässerrandstreifen § 9 (1) Nr.16 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- F1 – Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
- F2 – Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
- Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

- Boden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GR1 – Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
- LR1 – Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Klettgaum und der Energieversorgung Klettgau-Rheintal
- FR1 – Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gewässerbewirtschaftung

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Schallschutzmaßnahme
- S1 – siehe Textteil
- S2 – siehe Textteil
- S3 – siehe Textteil
- Schallschutzmaßnahme
- S4 – siehe Textteil
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehendes Gebäude
- abzubrechendes Gebäude
- neue/ geplante Gebäude und Stellplätze (vom Planer nachgetragen)
- bestehende Flurstücksgrenze
- Überschwemmungsgebiet HQ_{100} (Vorabzug RP, Stand November 2014)

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Höhenfestsetzung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Gemeinde Klettgau

Ortsteil Erzingen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Am Klingen"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	24.02.2014
Frühzeitige Beteiligung (nach § 3 (1) BauGB)	10.03.2014 - 11.04.2014
Frühzeitige Beteiligung (nach § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom:	11.04.2014
mit Frist bis	16.05.2014
Offenlage (nach § 3 (2) BauGB)	23.02.2015 - 24.03.2015
Offenlage (nach § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom:	06.03.2015
mit Frist bis	10.04.2015
Satzungsbeschluss	15.06.2015
In Kraft getreten am	__.__.____

Die Planunterlage nach dem Stand vom 10.2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde 15.06.2015 übereinstimmen.

Klettgau, den __.__.____

Bürgermeister
Jungmann

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Klettgau, den __.__.____

Bürgermeister
Jungmann

Plandaten

M. 1 / 500
Im Originalformat (siehe unten)

0 5 10 m 25 m 50 m

Plandatum: 15.06.2015

Bearbeiter: Läufer/Reddmann
Projekt-Nr: S-11-023
Planformat: 830 x 1135

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de