



**Teil B
BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf Gemarkung Geißlingen stehen keine Baulandflächen für den Wohnungsbau mehr zur Verfügung. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden, sie befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind als Einzelgrundstück für den Eigenbedarf reserviert. Ein Teil dieser Flächen soll nun für die Nachkommen der derzeitigen Grundstücksbesitzer zu Bauland ertüchtigt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau unterstützt die geplanten Bauabsichten und hat deshalb am 27.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Küssaburgstraße“ auf Gemarkung Geißlingen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Erweiterung o.g. Baugebietsflächen wird der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauflächen für einheimische Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Klettgau Rechnung getragen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Küssaburgstraße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei neue Baugrundstücke im Ortsteil Geißlingen.

Geplant ist als Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der im Westen, Norden und Osten vorhandenen, angrenzenden Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand, der Topographie und der Nutzung von Solarenergie geschuldet. Die Festsetzungen des B-Planes folgen auch den allgemeinen aktuellen Zielen einer verdichteten Bebauung.

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut ist ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

3. Raumordnung - Flächennutzungsplan

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

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Küssaburgstraße“ sind im aktuell gültigen FNP fast komplett als Gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen. In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde kann der B-Plan trotzdem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden (s. Planteil D, Blatt 1).

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan liegt auf Gemarkung Geißlingen der Gemeinde Klettgau. Es umfasst die im Lageplan Blatt 2 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

| Flst. Nr. | Gesamtfläche m ² | B-Planfläche | | |
|----------------|--------------------------------|----------------------|------------|---------|
| | | m ² | Bemerkung | Nutzung |
| 2625 | 642 | 642 | | A |
| 2624 | 2006 | 1819 | Teilfläche | A, WBF |
| Gesamtfläche | | 2.461 m ² | | |
| entspricht ca. | | 0,25 ha | | |

A Acker
WBF Wohnbaufläche

Das B-Plangebiet wird im Norden, Westen und Osten durch die bestehende Bebauung um die Küssaburgstraße begrenzt, im Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

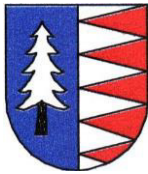
Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,25ha, mit einer sehr flachen Topographie und Neigungen zwischen 0% und max. ca. 1%.

Alle Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für alle Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum Baugebiet.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.2 Verkehrsanlagen

Projektgrundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt grundsätzlich über die Küssaburgstraße als vorhandene Erschließungsstraße. Es sind keine neuen Erschließungsstraßen notwendig.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

DWA → Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Hennef).

DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

Die in der Umgebung angeschlossene Bebauung entwässert im Mischsystem, die vorhandenen Leitungen befinden sich in der Küssaburgstraße und verlaufen nachfolgend direkt zum in der gleichen Straße befindlichen Klärwerk.

Die Planung sieht vor, das Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes im „modifizierten“ Mischsystem zu entwässern. Regenwasserableitungen oder geeignete Vorfluter für ein modifiziertes Trennsystem sind nicht vorhanden. Unbelastetes Niederschlagswasser wird, sofern es die Geologie zulässt, dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Im Weiteren sind Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt (s. Teil C I, Nr. 11.).

Erforderlich sind nur Hausanschlussleitungen zu den neuen Grundstücken. Die neuen Baulandflächen liegen alle talseitig zu den vorhandenen Erschließungseinrichtungen zur Entwässerung.

Sollte die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulassen (z.B. bei Unterkellerungen), sind Hebeanlagen erforderlich. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Zum Baugrund ist ein Gutachten in Vorbereitung. Das Gutachten soll Auskunft über die Bodenbeschaffenheit, die Versickerungsfähigkeit und evtl. vorhandene geogene Belastungen geben. Grundsätzlich ist vorgesehen, anfallenden Erdaushub im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet weiter zu verwenden (s. Teil C III, Nr. 3).

5.3.1 Schmutzwasser

Im Bereich des neuen Baugebietes sind nur neue Hausanschlussleitungen für das Schmutzwasser zu den einzelnen Grundstücken erforderlich, der Anschluss erfolgt an das bestehende Mischwasserleitungssystem in der Küssaburgstraße.

Vorgesehen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 150 mm. Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte auf den jeweiligen Grundstücken.

5.3.2 Niederschlagswasser der privaten Flächen

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Haupt- /Nebendächer und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Dazu sind Versickerungsanlagen (Flächen- oder Mulden) anzulegen (s. Teil C 1, Nr. 11.).

5.3.3 Drainagewasser

Drainagewasser ist dem natürlichen Wasserhaushalt direkt wieder zuzuführen, Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutz- oder Mischwasserkanal angeschlossen werden. Andere Lösungen sind grundsätzlich mit der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes abzustimmen.

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

DVGW → Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in der Küssaburgstraße vorhanden. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt von diesen Anlagen aus, die bestehenden Systeme werden entsprechend erweitert.

Im Bereich des neuen Baugebietes sind nur neue Hausanschlussleitungen zur Trinkwasserversorgung der einzelnen Grundstücke erforderlich, der Anschluss erfolgt an das bestehende Leitungssystem in der Küssaburgstraße.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Geplant sind Hausanschlussleitungen da 63 mm, die Regulierung ist über neue Hausanschlussschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungssysteme. Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz sind beachtet.

5.5 Stromversorgung

Bestehende Leitungen zur Stromversorgung sind ebenfalls in der Küssaburgstraße vorhanden, die bestehenden Systeme werden entsprechend erweitert.

Im Bereich des neuen Baugebietes sind nur neue Hausanschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erforderlich, der Anschluss erfolgt an das bestehende Leitungssystem in der Küssaburgstraße.

Für Niederspannungsleitungen wird generell eine Erdverlegung festgesetzt.

5.6 Gasversorgung

In der Küssaburgstraße und Dorfstraße sind auch bestehende Leitungen zur Gasversorgung vorhanden. Eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die neuen Baulandflächen ist somit bei Bedarf möglich.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom sind ebenfalls in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung des Baugebietes kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

Zu den neuen Baulandflächen wird vorsorglich ein Leerrohr-System für die spätere Ausrüstung zur Breitbandversorgung (TV, Internet usw.) mitverlegt.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen Verkehrsanlagen (Küssaburgstraße), alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden.

6. Altlasten

Im B-Planbereich sind keine Altlasten bekannt.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Das Gebiet zum B-Plan stellt eine Ergänzung der bestehenden Bebauung um die Küssaburgstraße dar, es soll primär dem Wohnen dienen. Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind innerhalb der Gemeinde Klettgau genügend alternative Einrichtungen oder / und in gleicher Art bereits vorbelastete Flächen vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Auf die Festlegung von Baulinien wird im B-Planbereich verzichtet, die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Festsetzung von Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (s. Lageplan Blatt 2). Stellplätze und Zugänge sind als teilbegrünte Flächen auszuführen (s. Teil C II, Nr. 2).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Anzahl der Geschosse und der Grundflächenzahl als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse (s. Lageplan Blatt 2).

Im B-Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Die gewählten Grundstücksgrößen eignen sich sowohl für eine Einzelhaus- wie auch für eine Doppelhausbebauung. Für Hausgruppen oder Reihenhäuser ist kein Bedarf erkennbar. Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus max. 2 Wohnungen
- Doppelhaus max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- / Versetzte Pult- und Flachdächer. Die Dachneigung beträgt für geneigte Dachflächen mind. 10°, maximal 38°. Für sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (s. Teil C IV, Nr. 1.1.3).

Die Gebäudestellung kann gewählt werden (s. Lageplan Blatt 2). Das städtebauliche Konzept lässt auch, je nach Gebäudestellung, die Nutzung von Solarenergie zu.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß Teil C IV, Nr. 8. sind zu beachten.

Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich am umgebenden Bestand und den allgemeinen aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung. Die Vorgaben gewährleisten trotzdem eine verträgliche Integration der neuen Bebauung in die angeschlossene Umgebung. Sie erlauben gleichzeitig innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten.

Der Planentwurf zeigt ein ausgeglichenes Grundstückskonzept mit unterschiedlichen Größen auf. In Verbindung mit den zulässigen Hausformen ist eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen gegeben. Die notwendige Privatsphäre bleibt hierdurch gewahrt.

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Die Überprüfung der Situation vor Ort lässt erkennen, dass Betroffenheiten bezüglich Natur- und Artenschutz durch den Entfall von 14 Bäumen möglich sind. Zur Beurteilung wird ein fachkundiger Gutachter hinzugezogen.

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

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Flächen (FFH-Gebiete oder Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG B-W). Die Fläche liegt in einem ausgewiesenen Biotopverbundsystem mittlerer Standorte.



Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

9. Wasserschutzgebiet

Das geplante Neubaugebiet „Küssaburgstraße“ liegt in der Zone III B zum Schutzgebiet der Klettgaurinne (WSG-Nr. 337.181) des Zweckverbandes Klettgau. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 01.02.1995 wird hiermit hingewiesen.

Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

10. Hochwasserschutz

Das B-Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte von einem Ausläufer der Überflutungsflächen HQExtrem zum Schwarzbach tangiert. Die Überflutungstiefe ist nach der digitalen Karte des LUBW mit 0,10m angegeben (383,80m ü. NN).

Die im B-Plan festgesetzten OK FFB Höhen liegen deutlich über dem HQExtrem Hochwasserhorizont.

11. Baugrund

Zum Baugrund ist ein Gutachten in Vorbereitung, Ergebnisse liegen allerdings bis dato noch keine vor.

Die Baugrunderkundung soll neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes auch Auskunft über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden geben. Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.

12. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Auf Gemarkung Geißlingen fehlt dringend weiteres neues Wohnbauland, eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes ist deshalb gewünscht.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.



Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

13. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanes „Küssaburgstraße“ entstehen Kosten für die Hausanschlüsse Entwässerung, Wasserversorgung, Strom, Telefon, Breitband und für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan).

Kostenträger sind die Gemeinde Klettgau und die privaten Grundstückseigentümer. Auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung wurden folgende Baukosten zur Erschließung des neuen Baugebietes geschätzt:

| | | |
|--------|-------------------------------|-------------------------|
| 1. | Entwässerung | ca. 15.000,00 EUR |
| 3. | Trinkwasserentsorgung | ca. 9.000,00 EUR |
| 4. | <u>Datenkabel – Breitband</u> | <u>ca. 3.000,00 EUR</u> |
| 1.- 4. | Baukosten gesamt | ca. 27.000,00 EUR |

Klettgau, den ____.

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister