

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
2.1	Erschließung	7
2.2	Ver- und Entsorgung	7
2.2.1	Schmutzwasser.....	7
2.2.2	Regenwasser	8
2.2.3	Trink- und Löschwasserversorgung.....	8
2.3	Lärmschutz	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise	10
3.4	Nebenanlagen und Stellplätze.....	11
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.6	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
5	UMWELTBERICHT.....	14
6	BODENORDNUNG.....	14
7	KOSTEN.....	14
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindehalle im Ortsteil Geißlingen ist inzwischen deutlich in die Jahre gekommen. Sie erfüllt nicht mehr die aktuellen Brandschutzanforderungen und auch der Standort in zentraler Ortslage (Klettgaustraße 37) ist vor dem Hintergrund benötigter Stellplätze und auch z. T. hinsichtlich Lärmemissionen konfliktbehaftet. Daher hat sich die Gemeinde Klettgau für den Neubau einer Mehrzweckhalle am Ortsrand, in direkter Nähe zum Sportplatz, entschieden (Flurstück 796 und z.T. 807).

Im Ortsteil Geißlingen leben ca. 900 Einwohner, der Ortsteil zeichnet sich durch ein sehr aktives Vereinsleben aus (Fußballclub, Kirchenchor, Landfrauen, Männergesangsverein und Musikverein).

In der neuen Mehrzweckhalle sollen Konzerte, Theaterabende, aber auch sportliche Veranstaltungen (jedoch keine Ballspiele) und Feste stattfinden. Den Vereinen sollen Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden, um ihre vielfältigen Aktivitäten ausüben zu können. Die Halle soll sportlich-kultureller Mittelpunkt des Vereinslebens und der Ortschaft Geißlingen werden.

Bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Genehmigung Anfang 2019) wurde in diesem Bereich eine geplante Entwicklungsfläche Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindehalle“ aufgenommen.

Mit der Planung für die neue Mehrzweckhalle wurde inzwischen begonnen. Es wurde ein Architektenwettbewerb zur Planung der Halle ausgeschrieben und durchgeführt. Durch den Wettbewerb konnte eine optimale gestalterische, funktionale und wirtschaftliche Lösung für die neue Halle gefunden werden. Die D'Aloisio Architekten BDA wurden mit dem ersten Preis prämiert und für die weitere Bearbeitung beauftragt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Mehrzweckhalle geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mehrzweckhalle Geißlingen“ werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Neubau einer multifunktionalen Mehrzweckhalle zur Förderung und Unterstützung der Dorfgemeinschaft
- Nutzung von Synergien zwischen der neuen Mehrzweckhalle und dem angrenzenden Sportplatz
- Vermeidung von Konflikten am neuen Standort mit angrenzenden Nutzungen
- Einbindung der neuen Mehrzweckhalle in das Landschafts- und Ortsbild
- Berücksichtigung grünordnerischer Belange

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Geißlingen. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen (Grünland mit Streuobst / Baumbestand) und im Süden und Osten grenzen Sportplatzflächen an.

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland bewirtschaftet. Weiter liegen Teile der bestehenden Kreisstraße (K 6566) und ein bestehender Wirtschaftsweg im Westen des Plangebiets. Die Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets; Geltungsbereich (rot gestrichelt) mit Luftbild und Kataster (LUBW, ohne Maßstab)

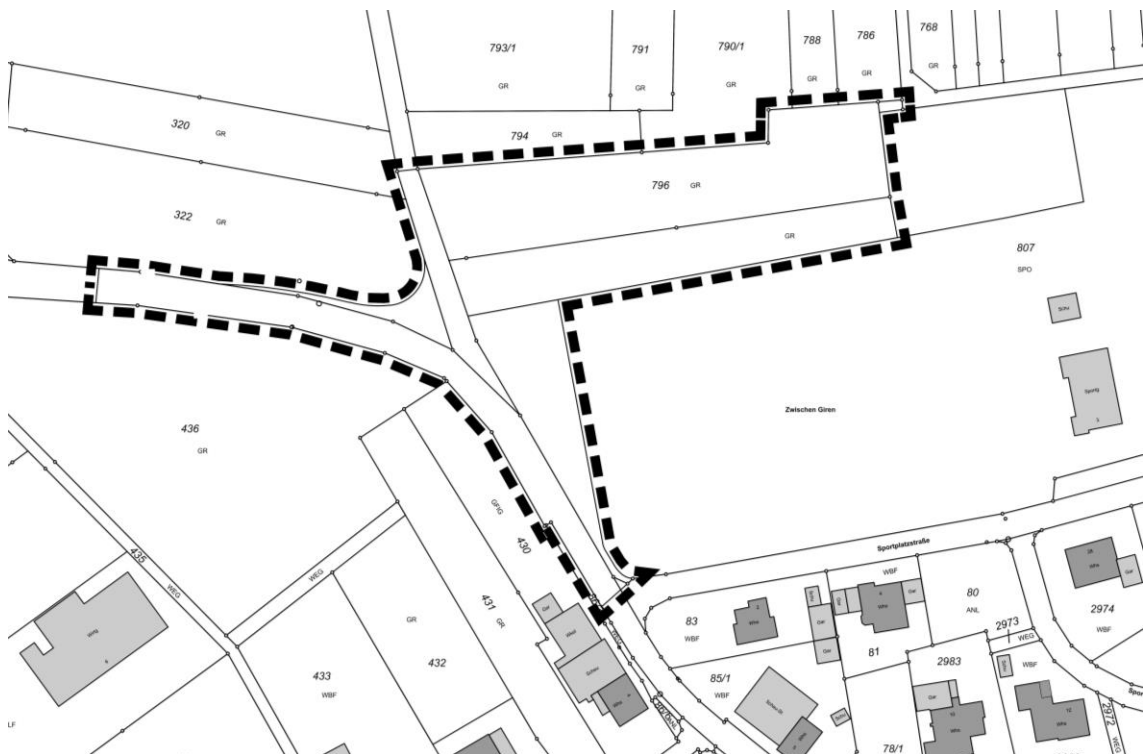


Abbildung 2: Lage im Raum mit Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

Aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Hochrhein-Bodensee ist erkennbar, dass im Norden und Westen ein regionaler Grünzug an die Fläche angrenzt, das Plangebiet selbst jedoch nicht innerhalb des regionalen Grünzugs liegt. Ein Konflikt mit regionalplanerischen Vorgaben ist somit nicht zu erkennen.

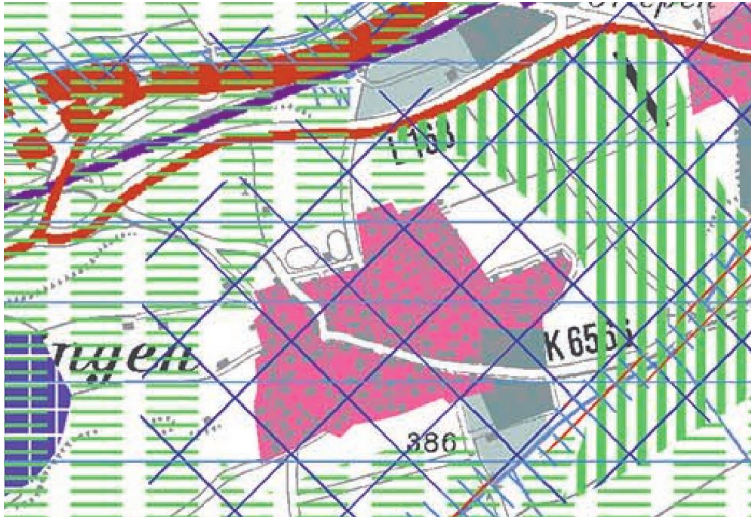
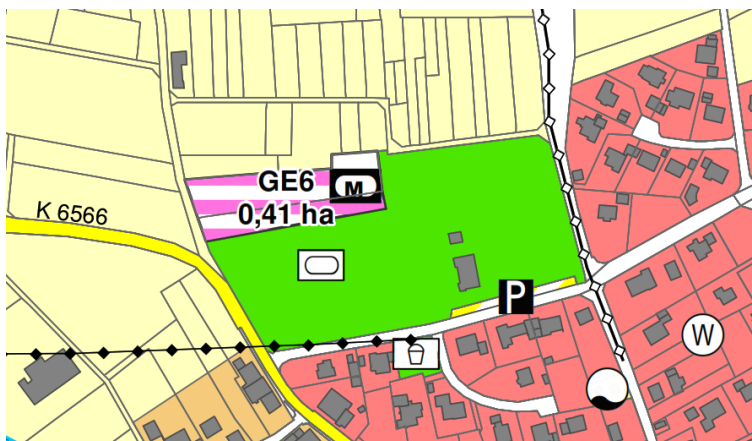


Abbildung 3: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klettgau wurde Anfang 2019 genehmigt. Im Rahmen der Fortschreibung wurde bereits eine Entwicklungsfläche Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Mehrzweckhalle) im Plangebiet dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mehrzweckhalle Geißlingen“ weicht nach Süden und Westen etwas von der Darstellung der geplanten Gemeinbedarfsfläche ab bzw. geht über diese hinaus. Dieser Bereich wurde in den Bebauungsplan einbezogen, um hier die Erschließung (Straße, Fußweg, Retention) zur zukünftigen Halle herstellen zu können. Dieser Bereich, ist im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich ebenfalls als Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

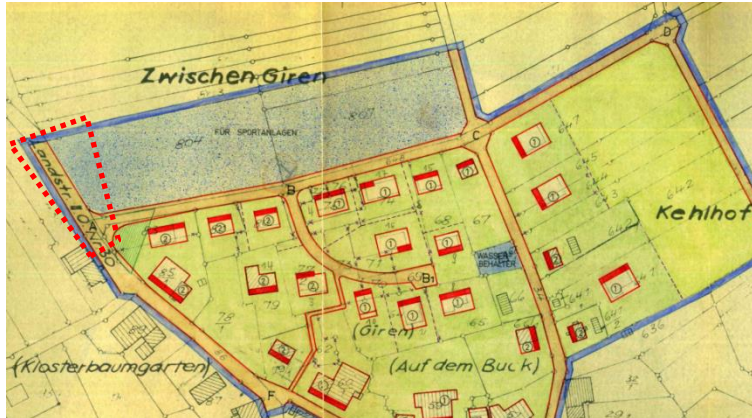
Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



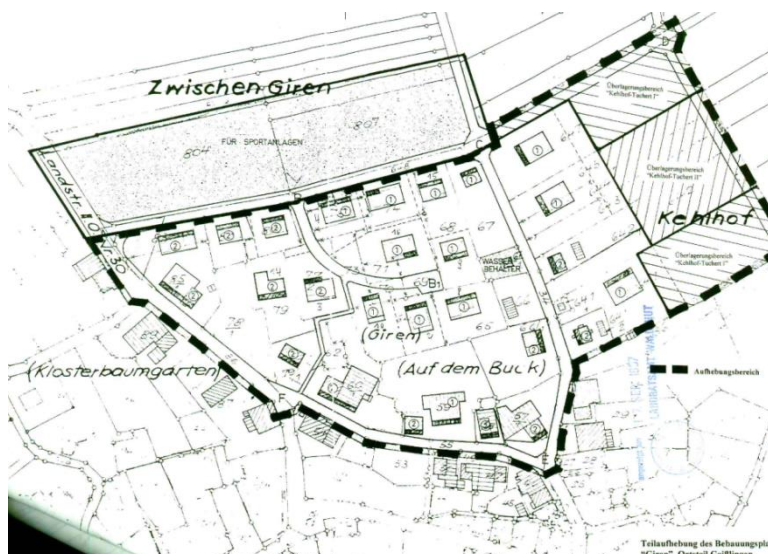
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau von 2019 (ohne Maßstab)

1.5 Bestehendes Baurecht/ Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Mehrzweckhalle Geißlingen“ überlagert einen Teil des Bebauungsplans „Gieren“ aus dem Jahr 1965. In der nachfolgenden Abbildung ist ein Ausschnitt des Bebauungsplans „Gieren“ dargestellt, aus dem etwa der überlagerte Bereich hervorgeht (rot gestrichelte Linie).



Ein Teil des Bebauungsplans „Gieren“ wurde 1997 aufgehoben. Dies betrifft jedoch nicht den Bereich, der nun durch den Bebauungsplan „Mehrzweckhalle Geißlingen“ überlagert wird. Der Aufhebungsbereich ist der untenstehenden Abbildung zu entnehmen (gestrichelte Umrandung).



1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Verfahrenswahl

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung durchgeführt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Verfahrensablauf

22.07.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mehrzweckhalle Geißlingen“ gem. § 2 (1) BauGB
22.07.2019	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Mehrzweckhalle Geißlingen“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
05.08.2019 bis 13.09.2019	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
Schreiben vom 01.08.2019 mit Frist bis 13.09.2019	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
26.04.2021	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Mehrzweckhalle Geißlingen“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Vorgesehen ist der Neubau einer Mehrzweckhalle, die die bestehende Halle an der Klettgauer Straße 37 ersetzen soll. Die Halle soll sportlich-kultureller Mittelpunkt des Vereinslebens und der Ortschaft Geißlingen werden.

In der Halle sollen Konzerte, Theaterabende, sportliche Angebote (jedoch keine Ballspiele) sowie anderweitige Angebote der örtlichen Vereine stattfinden.

Gemäß Auslobung wurde ein Vorschlag für eine gestalterisch ansprechende, funktionale Gemeindehalle mit einem großen Saal für ca. 200 Personen, erweiterbar um einen kleineren Saal für ca. 70 Personen erwartet. Darüber hinaus umfasst das vorgesehene Raumprogramm ein Foyer, eine Haupt- und eine Nebenbühne, einen Gruppenraum für die Landfrauen, Garderobe, Sanitäreinrichtungen, Küche mit Lager, Personalräume, Putzraum, Stuhllager, Umkleieräume, Abstell- und Lagerräume sowie Räume für Sportgeräte, Technik, Hausmeister und Müll.

Die Halle sollte so konzipiert werden, dass im Gebäude und den vorgelagerten Freibereichen größere Feste gefeiert werden können, u.a. zum Beispiel auch in Kombination mit dem Sportgelände. Hierbei dient die Wiesenfläche östlich des Plangebiets als temporäre Festwiese.

Die Mehrzweckhalle platziert sich parallel zum Sportplatz an der Nord-Ost-Seite des Grundstücks. Der Entwurfsverfasser sieht ein polygonales Gebäude in Holzbauweise mit mehrfach geneigtem Dach vor und nimmt so den Charakter der ortsbildprägenden Gehöft- und Scheunendächer sowie -fassaden als moderne Großform auf. Die Planung sieht keine Unterkellerung und keine größeren Erdbewegungen vor.

Über einen großzügigen Vorplatz und ein überdachtes Entree wird das Gebäude im Westen erschlossen.

In der Grundrissgestaltung orientiert sich die Halle mit den Nebenräumen nach Norden und den Sälen nach Süden. So ergänzt der Außenbereich der Mehrzweckhalle die vorhandenen Flächen der Sportanlage. Die dem großen Saal vorgelegte Terrasse setzt sich zum Sportfeld hin fort und kann auch als Tribüne genutzt werden.

2.1 Erschließung

Verkehrlich erschlossen wird das Grundstück über die westlich des Plangebiets verlaufende Klettgaustraße (K 6566). Der von dort abzweigende Wirtschaftsweg soll entsprechend ausgebaut werden.

Eine zweite, ergänzende Erschließung über die Eisenbahnstraße ist für die Zufahrt der Anlieferung im Nordosten des Plangebiets vorgesehen.

Fußläufig wird die Halle über die Sportplatzstraße bzw. die Klettgaustraße aus Richtung Ortskern erschlossen. Durch die südliche Grünfläche wird die Fußwegeverbindung über einen Fußweg bis zur Halle fortgeführt.

Im Westen des Plangebiets ist ein Parkplatz mit 45 PKW-Stellplätzen und circa 30 Fahrradstellplätzen vorgesehen. Weitere Fahrradstellplätze sowie ein Stellplatz für die Anlieferung befindet sich im Nordosten in Küchennähe.

2.2 Ver- und Entsorgung

2.2.1 Schmutzwasser

Dazu zählt ausschließlich häusliches Schmutzwasser. Die bestehenden Entwässerungssysteme werden erweitert. Der Anschluss der Halle an den bestehenden Mischwasserkanal in der Sportplatzstraße wird entsprechend hergestellt. Vorgesehen ist die Verwendung von Polypropylen-Rohren DN 150mm und DN 200mm in der Haupt-/

Sammelleitung und DN 150mm in der Anschlussleitungen. Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden. Trotz der positiven Gefällezuge der Haupteinleitungsanlagen ist auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

2.2.2 Regenwasser

Das Plangebiet kann nur an ein Mischwasser-System angeschlossen werden. Ein Vorfluter, in den das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser geleitet werden könnte, gibt es nicht in erreichbarer Nähe. Daher wird alles auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser bewirtschaftet. Zur Bewässerung der geplanten Grünfläche rund um die Halle wird das in einer großen Zisterne gesammelte Dachwasser genutzt. Somit wird auch dieses Niederschlagswasser, zu einem Großteil wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Lediglich der Notüberlauf der Zisterne wird an die Mulden-Rigolenversickerung angeschlossen, um eine Überlastung der Anlage zu vermeiden.

Die Zisternen setzen sich aus einem Speichervolumen und einem zusätzlichen Rückhaltevolumen zusammen. Das Speichervolumen stellt das übliche Nutzvolumen dar, das Retentionsvolumen ist über einen gedrosselten Ablauf zu entleeren. Das Gesamtvolumen bestimmt sich wie folgt:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 2,0m³
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0m³ je 50m² Dachfläche

Das zusätzliche Rückhaltevolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss in die Mulde-Rigole entleeren. Die Drosselwassermenge soll 0,5 l/s betragen.

Das Oberflächenwasser von der Straße wird soweit wie möglich breitflächig über Bankett und Böschung abgeleitet. Zusätzlich wird in die Versickerungsanlage im Westen des Plangebiets die Ostseite des Einmündungstrichters der Erschließungsstraße breitflächig abgeleitet. Diese Asphaltfläche beträgt ca. 150 m². Diese Mulde braucht einen Notüberlauf, der dem bestehenden Regenwasserkanal innerhalb der Klettgaustraße angeschlossen wird.

2.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind in der Sportplatz- und Klettgaustraße / K 6566 sowie in der Gemeindestraße (zwischen L163 und Sportplatzstraße) vorhanden (GG 100, GG 80). Die Versorgung des Areals zur geplanten neuen Mehrzweckhalle erfolgt über einen neuen Ringschluss GG 100 von der Klettgaustraße / K 6566 aus bis zur o.g. Gemeindestraße wie folgt:

- Anschluss am Bestand in der Klettgaustraße / K 6566
- Anschluss am Bestand in der Gemeindestraße (zwischen L163 und Sportplatzstr.)

Die vorhandenen Druckverhältnisse sind ausreichend, um die Versorgung der neuen Halle mit Trink- und Löschwasser zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird eine Ringleitung mit zusätzlichem Hydranten auf dem Grundstück erstellt. Geplant ist die Verwendung der Hauptleitung - GGG DN 100. Die neue Trasse verläuft parallel zur neuen Kanalisation. Ein neuer Hydrant wurde auf südwestlicher Seite der Halle vorgesehen. Ein zusätzlicher neuer Hydrant ist beim Anschluss an die bestehende Leitung der o.g. Gemeindestraße vorzusehen. Die Löschwasserversorgung wird durch neue leistungsfähige Edelstahlhydranten gewährleistet.

2.3 Lärmschutz

Aufgrund der Nähe von der geplanten Mehrzweckhalle zu bestehender Wohnbebauung wurde für den Bebauungsplan „Mehrzweckhalle Geißlingen“ eine schalltechnische Untersuchung vom Fachplanungsbüro Fichtner Water & Transportation (Freiburg) durchgeführt (siehe Anlage).

Hierbei wurden die Änderungen der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft sowie zwei Szenarien des Freizeitlärms durch die Nutzung der Mehrzweckhalle (regelmäßige Nutzung und seltene Ereignisse) untersucht und im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der Umgebungsnutzung bewertet. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis.

Verkehrslärm

In der Nachbarschaft sind keine nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentlichen Erhöhungen zu erwarten. Folglich sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Freizeitlärm

In der Nachbarschaft sind durch die geplante Mehrzweckhalle keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft an den Immissionsorten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die regelmäßige Nutzung als auch für seltene Ereignisse. Folglich sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, sofern die unten genannten Rahmenbedingungen eingehalten werden

Folgende Rahmenbedingungen sind einzuhalten

- Regelmäßige Nutzung: keine Nutzung der Stellplätze entlang des Sportplatzes in der Nacht, keine Verwendung eines Kühlwagens in der Nacht.
- Seltene Ereignisse: die Anzahl von seltenen Ereignissen ist pro Jahr auf maximal 18 Veranstaltungen zu begrenzen.

Im Rahmen der Baugenehmigung können entsprechende Auflagen zur Sicherung des Immissionsschutzes formuliert werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“ festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung einer Mehrzweckhalle mit zwei Sälen, Bühnen einem Foyer sowie der erforderlichen Nebenanlagen (Sanitäreanlagen, Küche, Umkleiden, Räume für Technik, Lager, Garderobe, Abstell- und Lagerräume). Insgesamt sollen vielfältige Nutzungen ermöglicht und dadurch eine langfristige und zukunftsfähige Auslastung der Halle gewährleistet werden. Die Halle soll einen Beitrag zur Stärkung des dorfgemeinschaftlichen Lebens im Ortsteil leisten.

Im Süden ist ein Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich dient zum Schutz der bestehenden Bäume, insbesondere des Wurzelbereichs. Die Errichtung von Fahrradstellplätzen und Retentionsanlagen ist in diesem Bereich bei schonender Bodenbearbeitung möglich. Weitere Grünflächen dienen der Unterbringung von Retentionsflächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und einer maximalen Gebäudehöhe. Damit erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans.

Die zulässige Grundflächenzahl wird zur Sicherung unbebauter Freiflächen auf 0,4 festgesetzt. Diese Grundfläche darf durch Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundstücksversiegelung von 90 % überschritten werden, weil sich die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche eng an dem Platzbedarf für die Halle zzgl. Stellplätzen und Zufahrten orientiert. Der südliche Bereich wurde zur Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt. Mit dem Ziel Flächen zu sparen, wird die Gemeinbedarfsfläche nur in dem tatsächlich erforderlichen Umfang festgesetzt. Daher ist die genannte Überschreitungsmöglichkeit erforderlich und gerechtfertigt.

Die Einbindung ins Ortsgefüge soll im Bebauungsplan über eine Höhenbegrenzung gesteuert werden. Für die Mehrzweckhalle wird eine Gebäudehöhe von max. 416 m ü NN festgelegt. Bezogen auf die Geländehöhe von ca. 404 m ü NN im Nordosten des Plangebiets entspricht dies einer möglichen Gebäudehöhe von ca. 12 m. Diese Höhe erscheint aufgrund der Nutzung als Mehrzweckhalle angemessen und verträglich für das Orts- und Landschaftsbild.

3.3 Bauweise

Aufgrund der spezifischen Nutzung und des schmalen Grundstückszuschnitts wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Zusammen mit der Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen in der Planzeichnung wird so die überbaubare Fläche im Plangebiet definiert. Ziel ist es, den geplanten langgestreckten Baukörper entsprechend dem Plankonzept realisieren zu können.

3.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind zur Gestaltungsfreiheit innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche allgemein zulässig. Durch die Lage des Baufensters ist jedoch davon auszugehen, dass ein Großteil der Stellplätze im Westen des Plangebiets untergebracht werden.

Fahrradstellplätze sind ebenfalls innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche zulässig. Weiter wurden Bereiche, in denen zum Schutz der bestehenden Bäume keine Bodenverdichtung stattfinden soll, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich sind offene Fahrradstellplätze bei schonender Bodenbearbeitung zulässig, da diese sich nicht oder nur geringfügig baulich auswirken und den Baumbestand nicht beeinflussen.

Zur Bündelung der hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen sind Nebenanlagen über 50 m² Brutto-Rauminhalt ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Kleinere Nebenanlagen sind aufgrund ihrer untergeordneten Wirkung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu zählen auch die Transformatorenstation, die zur Versorgung der künftigen Mehrzweckhalle und zur Einspeisung der Energie aus der möglichen PV-Anlage vom Dach der Mehrzweckhalle notwendig sein wird sowie Fahrradüberdachungen und Mülleinhausungen, welche für die Funktionalität der Halle erforderlich werden, teilweise aber zu den Seiten offen sind und somit weniger massiv in Erscheinung treten.

3.5 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung und Umsetzung der Erschließungsmaßnahme werden Teilbereiche der K 6566 sowie der Zufahrtsweg zur Halle als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur besseren Erreichbarkeit der Halle für Fußgänger wird zwischen dem Sportplatz und der südwestlichen Grünfläche eine 1,80 m breite Fußwegeverbindung gesichert.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfordern entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Kompensation. Zum einen zum Schutz des Ökosystems und zum anderen zum Ausgleich dieses Eingriffs an anderer Stelle.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind deswegen Maßnahmen für das Plangebiet enthalten, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden und somit auch planungsrechtlich abgesichert werden können und den Umweltbelangen in der Planung Rechnung tragen. Das Büro Anne Pohla, Landschaftsarchitektin, Freiburg, hat dazu einen Umweltbericht erarbeitet, in welchem diese genauer dargestellt sind.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
Um ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen und um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken allgemein möglichst gering zu halten, sind Wege- und Platzflächen sowie oberirdische Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen, sodass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann und die Grundwasserneubildung begünstigt wird.
- Insektenfreundliche Beleuchtung
Zum Schutz von Insekten vor störenden Lichteinflüssen wird eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt.

- **Ausschluss von unbeschichteten kupfer-, zink oder bleigedeckten Dächer**
Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Aluminium, Kupfer, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen metallhaltigen Materialien im Dachbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

3.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Als Pflanzgebote wurden im Wesentlichen folgende Maßnahmen festgesetzt. Im Detail wird auf den Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, verwiesen.

- **Ausweisung von öffentlichen Grünflächen**
Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen dient dazu, die unversiegelten Flächen im Gebiet als Grünflächen zu sichern. Weiter dienen die Grünflächen zum Schutz des Wurzelbereichs bestehender, an das Gebiet angrenzender Bäume und zum Erhalt bestehender Bäume innerhalb des Gebiets. Weiter werden zur Versickerung des Niederschlagswassers Retentionsflächen innerhalb der Grünflächen untergebracht. Die Ausweisung der Grünflächen entlang der K6566 erfolgt durch Verkehrsgrünflächen
- **Erhaltungsgebot bestehender Bäume**
Innerhalb des Plangebiets befindet sich hochwertiger Baumbestand. Dieser wird durch den Erhalt der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume weitestgehend erhalten.
- **Schutz von Bäumen im Plangebiet und im grenznahen Bereich**
Zum Schutz der Bäume und des Wurzelraums und zur Vermeidung von Bodenverdichtung werden insbesondere Maßnahmen für die Bauphase festgesetzt.
- **Pflanzung von hochstämmigen Bäumen**
Die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen wird zur Eingrünung der Parkplatzfläche und Herstellung von beschatteten Stellplätzen festgesetzt. Die geringfügige Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 2 m wird für mehr Flexibilität bei der Planung und Umsetzung zugelassen.
- **Pflanzempfehlungen**
Für die Auswahl der zu pflanzenden Bäumen und der Einsaaten werden Empfehlungen geeigneter Arten und Saatmischungen gegeben.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aus gestalterischen Gründen, zur Einbindung in das Ortsbild und in Anlehnung an die vorliegende Hochbauplanung wird insbesondere die Dachneigung definiert. Für den Zweck und die Lage am Ortsrand wurden flachgeneigte bis geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 10° und 30 ° als angemessen angesehen und festgesetzt. Dies entspricht sowohl aus funktionaler Sicht einem Zweckbau dieser Art und ermöglicht eine effektive Nutzung des Bauvolumens mit Vorteil für die landschaftliche Einbindung und den Flächenverbrauch.

Darüber hinaus werden ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und Dachpappe sowie reflektierende Materialien ausgeschlossen, sodass sowohl das vorhandene Ortsbild als auch die Einfügung in das Landschaftsbild berücksichtigt werden. Die einschränkenden Vorschriften zu Anlagen zur solaren Energiegewinnung, dienen hauptsächlich dem Blendschutz

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass eine Blendwirkung durch Werbeanlagen oder Beleuchtung in Richtung Kreisstraße K 6566 nicht eintreten darf. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 6566 darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf das Ortsbild und die Freiflächengestaltung der Halle wurde festgesetzt, dass unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern sie nicht als Wege, Platz-, Spielplatz oder Stellplatzfläche bzw. Zufahrt genutzt werden, als Grünfläche anzulegen und naturnah zu gestalten sind.

Die Festsetzung, dauerhafte Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze mit einem begrünten baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen, soll eine Beeinträchtigung des Ortsbilds beziehungsweise des Straßenraums verhindern.

Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet gesammelt, bewirtschaftet und möglichst dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Hierfür wird eine Zisterne mit ausreichendem Speichervolumen festgesetzt. Das gesammelte Regenwasser soll zur Bewässerung der Grünflächen rund um die Gemeindehalle dienen und wird somit nachhaltig genutzt und dem Wasserhaushalt wieder zugeführt. Um eine Überlastung der Anlage zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Retentionszisterne über einen Notüberlauf an eine Mulden-Rigolenversickerung anzuschließen ist. Zur Entlastung dieser Anlage wird die Drosselabflussspende begrenzt.

5 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zudem wurden eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Dabei werden geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Für das verbleibende Defizit werden externe Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Plangebiets) definiert. Darüber hinaus wurden zur grünordnerischen Gestaltung des Gebiets Festsetzungen getroffen, die in den Bebauungsplan übernommen und im Umweltbericht begründet werden.

Diese Leistungen wurden durch das Büro Anne Pohla Freie Landschaftsarchitektin, Freiburg, erbracht. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Ebenso wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Dipl. Biol. J. Kiechle, Büro für ökologische Landschaftsplanung, Gottmadingen). Sie kommt zu dem Ergebnis, dass das Gelände nur von störungstoleranten Arten genutzt wird. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Falls in den Baumbestand eingegriffen werden müsste, ist die Rodungszeit auf die Wintermonate von Oktober bis Februar zu beschränken (entspr. § 39 BNatSchG).

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Klettgau. Auch die Teilbereiche des Flurstücks 322 sollen in dieses übergehen. Die Verhandlungen sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Entsprechend der Planung werden die Grundstücke neu abgegrenzt. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Die Grundstücksteile der Kreisstraße K 6566 (Flst.-Nr. 86) bleiben im Eigentum des Landkreises Waldshut.

7 KOSTEN

Die Kosten für Planung, Erschließung und Bau der Halle werden von der Gemeinde Klettgau und durch die Nutzung von Fördermitteln getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gemeinbedarf (Mehrzweckhalle)	ca.	3.494 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.655 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.832 m ²
... davon Straßenverkehrsfläche	ca.	1.676 m ²
... davon Fußweg	ca.	156 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	6.981 m²

9 ANLAGEN

- Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsermittlung
Anne Pohla, Freie Landschaftsarchitektin, Freiburg, Stand 26.04.2021
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
Dipl. Biol. J. Kiechle, Büro für ökologische Landschaftsplanung, Gottmadingen,
Stand 01.07.2019
- Geotechnischer Bericht
Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, Stand 13.11.2019
- Schalltechnische Untersuchung
Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, Stand: 06.04.2021
- Entwässerungskonzept (Plan + Erläuterungsbericht Kanalisation)
Planungsbüro + Vermessungsbüro Ernst Kaiser, Waldshut-Tiengen,
Stand: April 2021

Klettgau, den

fsp.stadtplanung

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

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Klettgau, den

Klettgau, den

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister