



Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach wie vor besteht starkes Interesse an neuen Baulandflächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde Klettgau, speziell auch im Ortsteil Grießen. Derzeit laufen Untersuchungen zu neuen Baugebieten, eine Realisierung ist allerdings kurzfristig nicht möglich.

Die Eigentümer des Flurstücks 2859 möchten das Grundstück aufteilen und den Bau von zwei Ein- oder Doppelhäusern ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Flst. Nr. 2859 Herrenstraße“ begründet sich somit auf die dringende Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen im OT Grießen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau unterstützt die geplanten Bauabsichten und hat deshalb am 16.12.2019 die Aufstellung für den Bebauungsplan „Flst. 2859 Herrenstraße“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Erweiterung o.g. Baugebietsflächen wird der aktuell starken Nachfrage nach Wohnbauflächen für einheimische Bürgerinnen und Bürger wie auch für Neu-Bürgerinnen und -Bürger der Gemeinde Klettgau Rechnung getragen. Der Bebauungsplan „Flst. Nr. 2859 Herrenstraße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei neue Baugrundstücke im Ortsteil Grießen.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Flst. Nr. 2859 Herrenstraße“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der im Norden angrenzenden bestehenden Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand, der Topographie und der Nutzung von Solarenergie geschuldet. Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Festsetzungen sind im Weiteren geeignet, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung unter Wahrung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verfahren als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB zu wählen.

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 1. Änderung sind im aktuell gültigen FNP als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die aktuelle Gesetzgebung lässt jedoch die Ausweisung von neuen Baulandflächen über einen B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB zu, ohne dass der Flächennutzungsplan die betroffenen Flächen dazu als Wohnbauflächen ausweist.

Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan liegt auf Gemarkung Grießen 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
2859	1.164	1.164		A
Gesamtfläche		1.164	m ²	
entspricht ca.		0,12	ha	

A Acker

Das B-Plangebiet wird im Norden durch die bestehende Bebauung um die Herrenstraße begrenzt, im Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten bildet der Gemeindegeweg Flst. 2858 die Abgrenzung.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,12ha, mit einer flachen Topographie und Neigungen zwischen 3% und max. ca. 4%.

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

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 geplanten Baugebiet.

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 den von der Herrenstraße abzweigenden Gemeindeweg Flst. 2858 als vorhandene öffentliche Erschließungsstraße und den vorhandenen Privatweg Flst. 2859/5.

Es sind keine neuen Erschließungsstraßen oder -wege 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 Trennsystem, die vorhandenen Leitungen befinden sich in der Herrenstraße und im Gemeindeweg Flst. 2858.

Ein Baugrundgutachten liegt bis dato noch nicht vor. Nach den Informationen des LGBR ist der Baugrund gering bis mittel durchlässig. Die ermittelten Durchlässigkeitswerte lassen somit eine verminderte Versickerungsleistung zu, sodass eine Entwässerung im „modifizierten“ Trennsystem in Verbindung mit der Topographie und den Umgebungsbedingungen möglich ist.

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 Mischwasser-Leitungssystem im vorhandenen Gemeindeweg.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

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 Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser der privaten Straßen- und Hofflächen wird breitflächig in die angrenzenden Grünflächen abgeleitet und dort über Mulden und/oder Flächen versickert.

5.3.3 Niederschlagswasser der Dachflächen

Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken ist auf dem eigenen Grundstück schadlos zu beseitigen. Im Regelfall soll das Niederschlagswasser, entsprechend den textlichen Festsetzungen (s. Teil C I, Nr. 11.1), versickert werden. Dabei darf kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen. Im Weiteren wird im B-Planbereich der Einbau von Zisternen mit zusätzlich gedrosseltem Retentionsvolumen empfohlen (s. Teil C I, Ziffer 11.2). Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

5.3.4 Drainagewasser

Drainagewasser ist dem natürlichen Wasserhaushalt direkt wieder zuzuführen, Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal 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.

Im Gemeindeweg Flst. 2858 befindet sich eine Hauptversorgungsleitung zur Trink- und Löschwasserversorgung DN 100 der Gemeinde Klettgau.

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



Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.5 Stromversorgung

Bestehende Leitungen zur Stromversorgung sind ebenfalls im Gemeindeweg 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.

Für Niederspannungsleitungen wird generell eine Erdverlegung festgesetzt.

5.6 Gasversorgung

In der Herrenstraße und bis zum Haus Nr. 33 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 der beiden neuen Grundstücke 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 Herrenstraße. Im Bplangebiet gibt es keine Möglichkeit für das Wenden eines Müllfahrzeugs. Die Abfallbehälter der neuen Grundstücke müssen deshalb zur Leerung an die Herrenstraße gebracht 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

Ausgeschlossen werden:

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

Die geplante Bebauung stellt eine Erweiterung zu der auf der Nordseite angeschlossenen bestehenden Bebauung dar. Gemäß § 13b BauGB soll das neue Baugebiet nur dem Wohnen dienen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind innerhalb des Ortsteils Grießen 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.

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

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



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

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

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

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer, die Dachneigung beträgt mind. 10°, max. 38°. Für sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung für Flächen $\geq 10\text{m}^2$ festgesetzt.

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

Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich am umgebenden Bestand und den allgemeinen aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung. Die Vorgaben des B-Plans 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 auf. In Verbindung mit den zulässigen Hausformen ist eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen gegeben. Die notwendige Privatsphäre bleibt hierdurch gewahrt.

8. Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt bis dato nicht vor. Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten, die Fachbehörde des Landratsamtes Waldshut gibt dazu vor:

- Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwaltungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.



Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Bei 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Wasserschutzgebiet

Die geplanten neuen Baulandflächen liegen 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. Restriktionen 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 ist nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) durch Hochwasser nicht betroffen.

11. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Überprüfung der Situation vor Ort lässt keine Betroffenheit bezüglich Natur- und Artenschutz erkennen. 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).

12. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Im Ortsteil Grießen fehlt dringend weiteres neues Wohnbauland, eine möglichst zeitnahe Umsetzung des geplanten Baugebietes ist deshalb gewünscht.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

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.

13. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanes entstehen Kosten für Einholung des Baurechts (Bebauungsplan) und die Erschließungsmaßnahmen. Kostenträger ist die Gemeinde Klettgau.

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Baukosten zur Erschließung der beiden neuen Baulandflächen ermittelt:

1. Kanalisation - Schmutzwasser	ca.	10.000,00 EUR
2. Wasserversorgung	ca.	10.000,00 EUR
3. Kabelbau	ca.	2.000,00 EUR
<hr/>		
1.- 3.Baukosten gesamt	ca.	20.000,00 EUR

Klettgau, den ____.

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister