



Teil B

BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Vereinzelt gibt es noch Baulücken, welche sich jedoch in Privatbesitz befinden und für den Eigenbedarf reserviert sind. Für eine dieser Baulücken (Flst. 2248/2) bestehen Bauwünsche für eine verdichtete Bebauung mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus. Der aktuell gültige Bebauungsplan, Rechtskraft vom 07.03.1966 mit Änderungen, lässt diese Bauwünsche nicht zu.

Die Aufstellung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Schlegel“ begründet sich somit auf den Wunsch des betroffenen Grundstückseigentümers zur Ertüchtigung des B-Plans.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau unterstützt diese Bauabsichten und hat deshalb am 12.10.2020 die Aufstellung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" auf Gemarkung Grießen und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Schlegel" stammt aus dem Jahr 1966 und entspricht, trotz zwischenzeitlich erfolgter mehrfacher Änderungen, nicht mehr den aktuellen Zielen einer zeitgemäßen und zukunftsorientierten Baupolitik. Dazu zählen u. A. auch die Möglichkeiten moderner Architektur in Verbindung mit gesunder Bauphysik, der Nutzung alternativer Energien und die ökologischen Ziele nachhaltiger Bauweisen. Nicht weniger wichtig sind auch die aktuellen Grundsätze zum sparsamen Umgang mit Bauland insgesamt.

Das Gebiet zur B-Planänderung umfasst ein Grundstück, das im ursprünglichen B-Plan als Gartenanteil ohne Baufenster aufgeführt wird. Das ehemalige, sich auf den drei Grundstücken erstreckende Betriebsgebäude einer Schreinerei wurde bereits abgerissen und der südliche Teil mit Mehrfamilienwohnhäusern überbaut. Auf dem Grundstück möchte der Bauherr ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten stellen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. gewünschten neuen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut kann die 6. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (einstufiges Verfahren) durchgeführt werden.

3. Raumordnung

3.1 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 B-Planes „Schlegel“ sind im aktuell gültigen FNP als Gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen (s. Planteil D, Blatt 1). Im aktuell gültigen B-Plan ist das Plangebiet zur 6. Änderung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Der FNP ist entsprechend anzupassen.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan „Schlegel“ 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
2248/2	599	599		WBF
Gesamtfläche		599 m ²		
entspricht ca.		0,06 ha		

WBF Wohnbaufläche

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,06ha, das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Der räumliche Geltungsbereich zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" wird im Osten durch die Blumenstraße begrenzt. Im Norden, Westen und Süden schließt die vorhandene Bebauung an.

Das Gelände zeigt eine von Nordwesten nach Südosten geneigte Topographie mit Neigungen zwischen ca. 5% und max. ca. 50% auf.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Die Baulandfläche im B-Planbereich „Schlegel“ 6. Änderung kann von der Blumenstraße aus erschlossen werden.

5.2 Verkehrsanlagen

Das betroffene Grundstück kann von der Blumenstraße her über einen kurzen privaten Erschließungsweg erschlossen werden.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Umgebung zum Grundstück Flst. 2248/2 wird im klassischen Trennsystem entwässert. Die Sammelleitungen befinden sich in der Blumenstraße.

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

5.3.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung des Grundstücks kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Blumenstraße angeschlossen werden.

5.3.2 Oberflächenwasser

Die Regenwasserableitung des Grundstücks (Notüberlauf der Versickerung) kann an den bestehenden Regenwasserkanal in der Blumenstraße angeschlossen werden.

5.4 Wasserversorgung

Die bestehenden Leitungssysteme zur Wasserversorgung in der Blumenstraße werden entsprechend ergänzt.

5.5 Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungsnetze der EVKR werden entsprechend erweitert.

5.6 Gasversorgung

Der überplante Bereich kann an die vorhandene Erdgasversorgung in der Blumenstraße angeschlossen werden.



Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In den angrenzenden Straßen befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom.

Die Versorgung der Baulandflächen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Schlegel“ kann von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

5.8 Altlasten

Im Bereich zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Schlegel“ sind keine Altlasten bekannt.

5.9 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Blumenstraße, die Abfallbehälter müssen dazu bis an die Blumenstraße gebracht werden.

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

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut erfolgt die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die 6. Änderung zum B-Plan „Schlegel“ umfasst folgende neue Festsetzungen:

- Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 2 neu festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl wird im Änderungsbereich neu auf 0,4 erhöht.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- Die Festsetzungen für die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB EG), die maximale Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) werden innerhalb der neuen Baulandfläche entsprechend neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 2, Schnitt 1-1).
- Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung innerhalb der neuen Baulandfläche werden neu bestimmt: SD, WD 15-32°
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird neu mit 3 festgesetzt.

Die geänderten Festsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegel" haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption. Sie folgen den aktuellen Grundsätzen zum sparsamen Umgang mit Bauland, den Möglichkeiten moderner Architektur in Verbindung mit gesunder Bauphysik, der Nutzung alternativer Energien und den ökologischen Zielen nachhaltiger Bauweisen. Das im B-Plan „Schlegel“ definierte Planungsziel bleibt grundsätzlich erhalten.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Schlegel“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

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

ENTWURF - Fassung vom 12.10.2020

Seite 5

Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

7. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Schlegel“ 4. Änderung ist nach § 13a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.

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

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Realisierung der geplanten Bebauung zu den Baulandflächen der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Schlegel“ ist umgehend nach Vorlage des Baurechts vorgesehen.

Erforderlich sind nur private Erschließungsmaßnahmen.

9. Kosten

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Schlegel“ entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan) und für die privaten Erschließungsanlagen.

Kostenträger ist der Eigentümer des Grundstücks Flst. 2248/2. Der Gemeinde Klettgau entstehen keine Kosten.

Klettgau, den _____.____._____

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister