



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 1

Teil B **BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf Gemarkung Rechberg 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberwiesen“ begründet sich somit auf die dringende Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von Wohnungsbauflächen auf Gemarkung Rechberg.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat deshalb am 02.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Oberwiesen" auf Gemarkung Rechberg und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung der Bebauung „Oberwiesen“ möchte die Gemeinde Klettgau der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen primär für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Klettgau auf Gemarkung Rechberg Rechnung tragen. Der B-Plan „Oberwiesen“ soll somit auch dazu beitragen, die Abwanderung einheimischer Bauinteressenten zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan „Oberwiesen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 3-5 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Geplant ist als Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Oberwiesen“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der im Norden /-Westen 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 qualifizierter Bebauungsplan (zweistufiges Verfahren) aufzustellen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 2

Teil B **BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

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 „Oberwiesen“ sind im aktuell gültigen FNP als Wohnbauflächen (W) in Planung ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Oberwiesen“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (s. Planteil D, Blatt 1).

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan „Oberwiesen“ liegt auf Gemarkung Rechberg 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
930	759	110	Teilfläche	S
929	937	28	Teilfläche	S
932/1	2.632	1.677	Teilfläche	GR
931/2	915	794	Teilfläche	GR
Gesamtfläche		2.609 m ²		
entspricht ca.		0,26 ha		

S Strassenverkehr
GR Grünland

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

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,26ha, mit einer von Nord-West nach Süd-Ost abfallenden Topographie und Neigungen zwischen ca. 10% und max. ca. 12%.

Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Klettgau.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 3

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 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 Birkenweg als vorhandene Erschließungsstraße.

Untergeordnet wird das vorhandene Straßennetz im Westen durch eine neue kurze Stichstraße zu den nachfolgend angeschlossenen Grundstücken ergänzt.

Stichstraße nach Westen

Die Stichstraße ist als Wohnweg nach RAST 06 einzustufen, der Verkehr erfolgt im Mischprinzip. Gehwege sind nicht notwendig.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 3,80m
(3,50m zwischen den Borden)

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 3,80m ergibt sich aus dem vorhandenen öffentlichen Grundstück. Er deckt nur den Begegnungsfall PKW / Rad bei verminderter Geschwindigkeit. Höhere Begegnungsfälle erfordern gegenseitige Rücksichtnahme innerhalb der ca. 25m langen Wegstrecke.

Die neuen Verkehrsflächen sind somit auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert, damit wird die Flächenversiegelung begrenzt und eine Verlangsamung des motorisierten Verkehrs innerhalb der angeschlossenen Wohnbebauung angestrebt. Kurze Erschließungswege sollen auch zu einer spürbaren Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß beitragen.

Die Fahrbahn wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 4

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

DWA (ATV) → 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 im Birkenweg und verlaufen nachfolgend in Richtung K6569 / Wutöschinger Straße.

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.

Zum Baugrund erfolgte am 30.06.2020 eine Erkundung durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergsstraße 12, 79199 Kirchzarten (s. Nr. 10 und Teil C III, Nr. 4)

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 im Birkenweg.

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



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 5

Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.2 Oberflächenwasser

Belastetes Oberflächenwasser (Straßenflächen) wird über neue Straßeneinlaufschächte gesammelt und über neue Anschlussleitungen DN 150mm dem bestehenden Mischwassersammelkanal im Birkenweg zugeleitet.

Geplant ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN150mm in den Anschlussleitungen.

5.3.3 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.).

5.3.4 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 im Birkenweg 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 im Birkenweg.

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.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 6

Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.5 Stromversorgung

Bestehende Leitungen zur Stromversorgung sind ebenfalls im Birkenweg 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 im Birkenweg.

Für Niederspannungsleitungen wird generell eine Erdverlegung festgesetzt.

5.6 Gasversorgung

Im Birkenweg 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 und der Kabel B-W 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 (Birkenweg), alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden.

6. Altlasten

Im B-Planbereich sind keine Altlasten bekannt.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 7

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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausgeschlossen werden:

- 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 den Birkenweg 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



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 8

Teil B **BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Versetzte Pultdächer, die Dachneigung beträgt 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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Oberwiesen“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt untersucht, welche mit der Schaffung des geplanten Baugebietes verbunden sind.

Diese Untersuchung erfolgte im Zuge einer Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 8 und 2, Abs. 4, die Festsetzungen darin sind verbindlich. Hierzu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung. Die Ergebnisse der UP sind den B-Planunterlagen zum Entwurf beigefügt (s. Teil E).

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.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 9

Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

9. Wasserschutzgebiet

Das geplante Neubaugebiet „Oberwiesen“ 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. Restriktionen zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

10. Baugrund

Zum Baugrund erfolgte am 30.06.2020 eine Erkundung durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergsstraße 12, 79199 Kirchzarten (s. Teil C III, Nr.4).

Die Ergebnisse geben neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes Auskunft über die Bodenbeschaffenheit, die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau und über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden. 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.

Das Gutachten liegt bei der Gemeinde zur Einsicht aus, die Inhalte werden Bestandteil des Bebauungsplans.

11. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Auf Gemarkung Rechberg 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.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Oberwiesen“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Rechberg

ENTWURF - Fassung vom 14.12.2020

Seite 10

Teil B

BEGRÜNDUNG 12. Kosten

Fortsetzung...

Im Zuge des Bebauungsplanes „Oberwiesen“ entstehen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und Kosten für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan).

Kostenträger ist die Gemeinde Klettgau. Die Baukosten zur Erschließung der Baugebietserweiterung werden wie folgt geschätzt:

1.	Verkehrsanlagen einschl. Straßenbel.	ca. 30.000,00 EUR
2.	Kanalisation	ca. 16.000,00 EUR
3.	Trink- / Löschwasserentsorgung	ca. 8.000,00 EUR
4.	Datenkabel – Breitband	ca. 2.000,00 EUR
<hr/>		
1.- 4.	Baukosten gesamt	ca. 56.000,00 EUR

Klettgau, den ____ . ____ . ____

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister