



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 0,80 ha	FNP alt: Geplante Wohnbaufläche	Entwicklung eines kleinen Wohngebietes im Ortsteil Bühl zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Ortsteil.
Lage in der Gemeinde Klettgau: Ortsteil Bühl	Vorentwurf: Geplante Wohnbaufläche	
Lage innerhalb des Ortsteils: Östlicher Siedlungsrand		
Topographie: Westlicher Teil schwach geneigt, östlicher Teil mittel geneigt		
Nutzung: Dauergrünland im Osten und Pferdekoppel (Paddocks) im Südwesten		

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Regionaler Grünzug (Regionalplan 2000) grenzt unmittelbar südöstlich an.
 Ca. 70 m nördlich befindet sich ein § 33 Biotop und das Landschaftsschutzgebiet „Hochrhein-Klettgau“.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Überörtliche Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Die Bundesstraße B34 ist mit dem PKW in 11 Minuten erreichbar (ca. 8,9 km). Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist verglichen mit anderen Entwicklungsflächen als weniger gut zu beurteilen. Waldshut-Tiengen ist in 20 Minuten und Züri in 36 Minuten mit dem PKW (ohne Verkehr) erreichbar. In das Unterzentrum Jestetten ist mit einer Fahrzeit mit dem PKW von 13 Minuten (ohne Verkehr) zu rechnen.	o
ÖPNV-Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Der Bahnhof Grießen mit täglich 2 RE-/RB-Verbindungen (1x nach Waldshut-Tiengen und 1x nach Schaffhausen) ist ca. 6,2 km entfernt (9 Bus-Minuten ab Haltestelle Bühl-Notburgastraße, 9 PKW-Minuten und 20 Rad-Minuten). Der Bahnhof Erzingen mit IRE- und RE-/RB-Verbindung befindet sich in einer Entfernung von ca. 6,9 km (18 Bus-Minuten ab Haltestelle Bühl-Notburgastraße, 9 PKW-Minuten und 23 Rad-Minuten). Vom Bahnhof Erzingen verkehrt darüber hinaus eine schweizerische S-Bahn, die einer Regionalbahn gleichzusetzen ist, nach Neuhausen Badischer Bhf. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Bühl-Notburgastraße) befindet sich in ca. 350 m Entfernung (5 Geh-Minuten). An dieser Bushaltestelle verkehrt die Linie 7347.1 (Erzingen-Jestetten) wochentags von 6.00 Uhr bis 19.00 Uhr im 1-Stundentakt. An Wochenenden wird diese Bushaltestelle nicht angefahren. Die nächste Bushaltestelle mit Wochenendverkehr (Grießen-Linde) befindet sich in ca. 4,8 km Entfernung (7 PKW-Minuten und 15 Rad-Minuten). An dieser Bushaltestelle verkehrt die Linie 7331 (Waldshut-Erzingen) wochentags von ca.5.00 Uhr bis 19.15 Uhr tagsüber im Halb-Stundentakt. An Samstagen verkehrt die Linie 7331 von 8.15 Uhr bis 16.15 Uhr im Stundentakt, danach bis 23.30 Uhr unregelmäßig im 2-Stunden-Takt. An Sonntagen verkehrt die Linie 7331 von 9.15 Uhr bis 15.15 Uhr im	-

Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau – Integrierte Flächensteckbriefe

2-Stunden-Takt, danach bis 20.15 Uhr unregelmäßig im 2- bzw. 3-Stunden-Takt.	
Erschließung / Ökonomie	Eignung (+ / o / -)
Erschließung ist gegeben bzw. möglich über Notburgastraße sowie den Weg, welcher von der Stettener Str. nach Osten abzweigt.	+
Nutzungskonflikte	Eignung (+ / o / -)
Geruchs- und Lärmimmissionen entstehen aufgrund des benachbarten Gewerbebetriebs (Holzverarbeitung) und der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung (Pensionspferdehaltung). Im Nordosten grenzt die L 164 an die Entwicklungsfläche. Die L 164 ist in diesem Bereich anbaufrei (20 m). Eine Blendwirkung, z. B. durch Werbeanlagen oder andere Beleuchtungen, in Richtung der L 164 ist auf Bebauungsplanebene auszuschließen.	o
Stadtbild / Ortsbild	Eignung (+ / o / -)
Umgebung sehr locker bebaut; z.T. stark eingegrünt; Streuostwiese und Blick auf Kirche bleiben überwiegend erhalten; bestehende Bebauung im Osten würde sinnvoll ergänzt, jedoch Entstehen einer großen unbebauten Fläche, die von Wohnbebauung umgeben sein wird	o
Nahversorgung (Einkaufen, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur)	Eignung (+ / o / -)
In Bühl sind kein Einzelhandelsangebot, keine medizinische Versorgung sowie keine soziale Infrastruktur vorhanden. Einzelhandel, medizinische Versorgung sowie soziale Infrastruktur sind in den Ortsteilen Grießen (ca. 4,8 km, 7 PKW-Minuten und 15 Rad-Minuten) und Erzingen (ca. 6,2 km, 8 PKW-Minuten und 22 Rad-Minuten) zu finden. Im Ortsteil Riedern befindet sich zudem ein Kindergarten (ca. 2,1 km entfernt, 4 PKW-Minuten und 7 Rad-Minuten).	-
Naherholung / Freizeit	Eignung (+ / o / -)
Die Fläche wird im Osten von offener Flur umgeben. Der nächste Sportplatz in Riedern ist ca. 1,8 km entfernt (4 PKW-Minuten und 6 Rad-Minuten). Das Freibad sowie Tennisplätze in Erzingen sind ca. 6,8 km entfernt (10 PKW-Minuten und 23 Rad-Minuten). Der nächste Spielplatz im Ort ist ca. 250 m entfernt (3 Geh-Minuten).	o
Standortgunst	Eignung (+ / o / -)
Attraktive Lage aufgrund attraktivem Ortsbild, Aussicht, Einbindung in dörfliche Struktur. Hinsichtlich Versorgung und Anbindung jedoch unterdurchschnittlich zu bewerten.	o

Fazit Umweltsteckbrief [Pohla: Landschaftsplan Gemeinde Klettgau]

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind insgesamt als mittel zu bewerten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach der Herausnahme des Flurstücks Nr. 1093/0 aus der Baufläche auszuschließen. Es bestehen keine Vorgaben aus übergeordneten Raumordnungszielen oder Schutzgebieten, so dass von einer hinreichenden Minimierbarkeit und Ausgleichbarkeit der Eingriffe auszugehen ist. Der neu entstehende Ortsrand ist durch ergänzende Pflanzungen einzugrünen, womit ein Teil des Ausgleichs innerhalb des Planungsgebiets erfolgen kann.

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• geeignet	• geeignet

Abwägung / Empfehlung

- Gebietsabgrenzung wurde angepasst, der Bereich mit dem Streuobstbestand wurde herausgenommen. Die veränderte Lage der Baufläche beansprucht überwiegend Flächen mit gering- bis max. mittelwertig bewerteter Bodenfunktion.
- In der Nähe befinden sich Gewerbe- und Handwerksbetriebe, zu den Produktionsstätten und Lagergebäuden (Industrie- und Gewerbegebiete) muss bei der Bebauung der benötigte Mindestabstand beachtet werden (Abstandserlass NRW V- 3- 8804.25.1 vom 06.06.2007). Durch Herausnahme des südwestlichen Teils der Fläche wurde der Abstand zwischen den genannten Betrieben und der geplanten Wohnbaufläche vergrößert. Der Abstand zur bestehenden Schreinerei (Produktionsgebäude) beträgt nun ca. 100 m.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Es ist eine dörflich angepasste Bauweise erforderlich.
- Der neu entstehende Ortsrand ist neu einzugrünen.
- Der Verbrauch von hochwertigen Böden (Vorrangflur Stufe II) sollte gering gehalten werden.
- Artenschutzrechtlich relevante Einzelbäume im Plangebiet sind zu erhalten.
- Eine vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchung ist auf BPL-Ebene erforderlich.
- Schallgutachten erforderlich
- Zu den Industrie- und Gewerbegebieten muss der Mindestabstand von 100m nach dem Abstandserlass NRW V- 3- 8804.25.1 vom 06.06.2007 eingehalten werden. Bei einer Unterschreitung ist eine gesonderte Einzelfallprüfung erforderlich.
- Die Anbaufreiheit der im Nordosten angrenzenden Landesstraße L 164 ist zu berücksichtigen.
- Der Bebauungsplan ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.
- Eine Blendwirkung in Richtung der L 164 durch Werbeanlagen oder andere Beleuchtungen ist auszuschließen, der Verkehr auf der Landesstraße darf nicht beeinträchtigt werden.