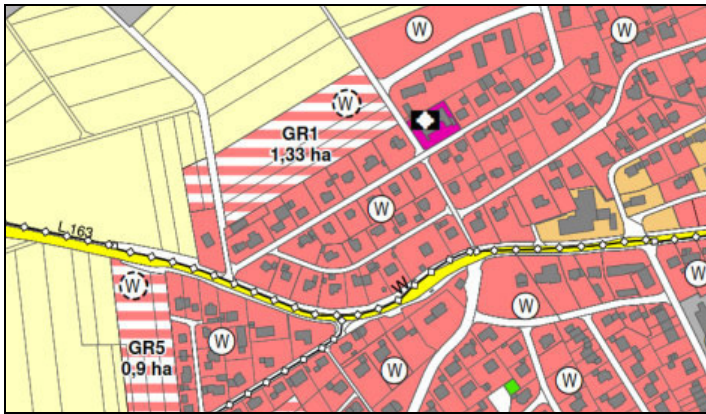


GR 1

Ortsteil Grießen



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 1,33 ha	FNP alt: geplante Wohnbaufläche landwirtschaftliche Fläche (westlich des Weges)	Entwicklung eines neuen Wohngebietes.
Lage in der Gemeinde Klettgau: Ortsteil Grießen		
Lage innerhalb des Ortsteils Nordwestlicher Siedlungsrand, Nähe Gewerbegebiet	Vorentwurf: geplante Wohnbaufläche	
Topographie: schwach geneigt nach Norden zu GE		
Nutzung: Intensivlandwirtschaft (Ackerland)		

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Regionaler Grünzug (Regionalplan 2000) ca. 60 m nördlich angrenzend.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Überörtliche Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Die Bundesstraße B34 ist mit dem PKW in 2 Minuten erreichbar. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz stellt sich somit als gut dar. Waldshut-Tiengen ist in 13 Minuten und Zürich in 43 Minuten mit dem PKW (ohne Verkehr) erreichbar. Die Fahrt mit dem PKW (ohne Verkehr) in das Unterzentrum Jestetten dauert 18 Minuten.	+
ÖPNV-Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Der Bahnhof Grießen mit täglich 2 RE-/RB-Verbindungen (1x nach Waldshut-Tiengen und 1x nach Schaffhausen) ist ca. 700 m entfernt (8 Geh-Minuten). Der Bahnhof Erzingen mit IRE- und RE-/RB-Verbindung befindet sich in einer Entfernung von ca. 5,3 km (8 Bus-Minuten ab Haltestelle Grießen-Siedlung, 6 PKW - Minuten und 15 Rad-Minuten). Vom Bahnhof Erzingen verkehrt darüber hinaus eine schweizerische S-Bahn, die einer Regionalbahn gleichzusetzen ist, nach Neuhausen Badischer Bhf. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Grießen-Siedlung) befindet sich in ca.290 m Entfernung (3 Geh-Minuten). An dieser Bushaltestelle verkehren die Linien 7331 (Waldshut-Erzingen) und 7347.1 (Erzingen-Jestetten) 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 23.30 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 2-Stunden-Takt, danach bis 20.15 Uhr unregelmäßig im 2- bzw. 3-Stunden-Takt.	+
Erschließung / Ökonomie	Eignung (+ / o / -)
Die Erschließung ist über eine Verlängerung der Nordstraße möglich	o

Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau – Integrierte Flächensteckbriefe

Nutzungskonflikte	Eignung (+ / o / -)
Voraussichtlich aufgrund Umgebungsnutzung Wohnen und Landwirtschaft keine Nutzungskonflikte. Nördlich, in ca. 150 m Entfernung befindet sich jedoch ein Gewerbegebiet. Ggf. ist mit entsprechenden Emissionen zu rechnen.	+/o
Stadtbild / Ortsbild	Eignung (+ / o / -)
guter Anschluss an bestehende Bebauung vergleichsweise geringer Eingriff in bestehendes Ortsbild	o
Nahversorgung (Einkaufen, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur)	Eignung (+ / o / -)
Ein Lebensmitteleinzelhändler ist ca. 1,0 km entfernt (12 Geh-Minuten und 5 Rad-Minuten). Die Ortsmitte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, der jedoch geringer als in der Erzinger Hauptstraße ausgeprägt ist, ist ca. 1,2 km entfernt (12 Geh-Minuten und 4 Rad-Minuten). Ein Allgemeinmediziner ist ca. 1,1 km entfernt (13 Geh-Minuten und 5 Rad-Minuten). Das Rathaus ist ca. 1,0 km entfernt (12 Geh-Minuten und 5 Rad-Minuten). Die Grundschule Grießen ist ca. 700 m entfernt (3 Rad-Minuten). Ein Kindergarten ist ca. 800 m entfernt (9 Geh-Minuten und 4 Rad-Minuten).	o
Naherholung / Freizeit	Eignung (+ / o / -)
Nach Norden und Westen wird die Fläche von offener Flur umgeben, welche allerdings wieder unmittelbar an ein nördlich gelegenes Gewerbegebiet grenzt sowie im Westen von der L163 zerschnitten wird. Der Sportplatz ist ca. 1,4 km entfernt (16 Geh-Minuten und 5 Rad-Minuten). Das Freibad sowie Tennisplätze in Erzingen sind ca. 4,6 km entfernt (6-PKW-Minuten und 12 Rad-Minuten). Der nächste Spielplatz ist ca. 1,0 km entfernt (15 Geh-Minuten und 5 Rad-Minuten).	o
Standortgunst	Eignung (+ / o / -)
Insgesamt durchschnittliche Standortgunst. Keine Aussichtslage und Nähe zu Gewerbe wirken eher negativ, gute ÖPNV-Anbindung und guter Anschluss an bestehende Siedlungsstruktur positiv.	o

Fazit Umweltsteckbrief [Pohla: Landschaftsplan Gemeinde Klettgau]

Insgesamt ist die voraussichtliche Eingriffsschwere als mäßig zu bewerten. Für das Planungsgebiet bestehen keine Vorgaben aus übergeordneten Raumordnungszielen oder Schutzgebieten, so dass von einer hinreichenden Minimierbarkeit und Ausgleichbarkeit der Eingriffe auszugehen ist.

Bewertungsergebnis

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

Abwägung / Empfehlung

- Es sollte darauf geachtet werden, dass zusammenhängende landwirtschaftliche Bewirtschaftungseinheiten nicht unwirtschaftlich geteilt werden.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- ggf. Ortsrandeingrünung
- Der Verbrauch von Böden der Vorrangflur (Stufe I) sollte gering gehalten werden.
- Der vorhandene Obstbaum ist zu erhalten.
- Eine vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchung ist auf BPL-Ebene erforderlich. Das Brutvorkommen der Feldlerche ist zu überprüfen.

GR 2

Ortsteil Grießen



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 1,24 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche	Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Grießen
Lage in der Gemeinde Klettgau: Teilort Grießen	Vorentwurf: geplante Wohnbaufläche	
Lage innerhalb des Stadtteils Westlicher Siedlungsrand		
Topographie: schwach geneigt (in Richtung Nordwesten ansteigend); im Südosten ausgeprägte Böschung		
Nutzung: Grünland (Mähwiese); südl. Grundstück Ackerland		

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Grünzäsur (Regionalplan 2000) tangiert die Fläche im Westen.
 § 33 Biotop südöstlich angrenzend, die Flächenabgrenzung wurde so angepasst, dass ein Abstand zum Biotop eingehalten wird.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Überörtliche Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Die Bundesstraße B34 ist mit dem PKW in 3 Minuten erreichbar (ca.1,0 km). Die Fläche ist deshalb gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Waldshut-Tiengen ist in 15 Minuten und Zürich in 42 Minuten mit dem PKW (ohne Verkehr) erreichbar. Das Unterzentrum Jestetten liegt in einer Entfernung von 18 PKW-Minuten (ohne Verkehr).	+
ÖPNV-Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Der Bahnhof Grießen mit täglich 2 RE-/RB-Verbindungen (1x nach Waldshut-Tiengen und 1x nach Schaffhausen) ist ca. 800 m entfernt (10 Geh-Minuten und 4 Rad-Minuten). Der Bahnhof Erzingen mit IRE- und RE-/RB-Verbindung befindet sich in einer Entfernung von ca. 5,4 km (8 Bus-Minuten ab Haltestelle Grießen-Siedlung, 7 PKW - Minuten und 18 Rad-Minuten). Vom Bahnhof Erzingen verkehrt darüber hinaus eine schweizerische S-Bahn, die einer Regionalbahn gleichzusetzen ist, nach Neuhausen Badischer Bhf. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Grießen-Siedlung) befindet sich in ca. 210 m Entfernung (3 Geh-Minuten und 1 Rad-Minute). An dieser Bushaltestelle verkehren die Linien 7331 (Waldshut-Erzingen) und 7347.1 (Erzingen-Jestetten) wochentags von ca.5.00 Uhr bis 19.15Uhr tagsüber im Halb-Studentakt. An Samstagen verkehrt die Linie 7331 von 8.15Uhr bis 23.30 Uhr im Studentakt, 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 2-Stunden-Takt, danach bis 20.15 Uhr unregelmäßig im 2- bzw. 3-Stunden-Takt.	+
Erschließung / Ökonomie	Eignung (+ / o / -)
Erschließung ist möglich aber relativ aufwändig und beengt. Erschließung müsste über die relativ enge Geißlinger Straße erfolgen. Eine Erschließung über die Schwarzenbergstraße ist nicht möglich; idealerweise ist ein Anschluss an die L 163	-

Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau – Integrierte Flächensteckbriefe

realisierbar (siehe Fläche GR 5).

Nutzungskonflikte	Eignung (+ / o / -)
Lärmimmissionen sind durch angrenzende gewerbliche Nutzung im Südosten zu erwarten. Durch eine Böschung und Eingrünung ist die Fläche vom Gewerbe jedoch gut abgegrenzt	o
Stadtbild / Ortsbild	Eignung (+ / o / -)
Gute Einbindung (Fläche grenzt an drei Seiten an Bebauung) Arrondierungsfläche, vergleichsweise geringer Eingriff in Ortsbild	+
Nahversorgung (Einkaufen, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur)	Eignung (+ / o / -)
Ein Lebensmitteleinzelhändler ist ca. 1,0 km entfernt (12 Geh-Minuten und 4 Rad-Minuten). Die Ortsmitte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, der jedoch geringer als in der Erzinger Hauptstraße ausgeprägt ist, ist ca. 1,1 km entfernt (12 Geh-Minuten und 4 Rad-Minuten). Ein Allgemeinmediziner ist ca. 1,1 km entfernt (13 Geh-Minuten und 4 Rad-Minuten). Das Rathaus ist ca. 1,0 km entfernt (12 Geh-Minuten und 4 Rad-Minuten). Die Grundschule Grießen ist ca. 700 m entfernt (8 Geh-Minuten). Ein Kindergarten ist ca. 800 m entfernt (9 Geh-Minuten und 2 Rad-Minuten).	o
Naherholung / Freizeit	Eignung (+ / o / -)
Die Fläche wird nach Westen von offener Flur begrenzt, die in ca. 1,0 km Entfernung an den Ortsteil Geißlingen heranreicht. Der Sportplatz ist ca. 1,1 km entfernt (13 Geh-Minuten und 4 Rad-Minuten). Das Freibad sowie Tennisplätze in Erzingen sind ca. 4,7 km entfernt (6-PKW-Minuten und 16 Rad-Minuten). Der nächste Spielplatz ist ca. 1,0 km entfernt (12 Geh-Minuten und 3 Rad-Minuten).	o
Standortgunst	Eignung (+ / o / -)
Insgesamt durchschnittliche Standortgunst. Die gehobene Aussichtslage wirkt positiv, wohingegen die Nähe zum Gewerbe eher negativ wirken.	o

Fazit Umweltsteckbrief [Pohla: Landschaftsplan Gemeinde Klettgau]

Vor allem die Schutzgüter "Landschaftsbild und Erholungseignung", "Boden" und "Arten und Biotope" sind erheblich von der Flächenausweisung betroffen. Die bestehende Wohnbebauung im Norden ist durch große Laubbäume sehr gut in die Landschaft eingebunden. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind insgesamt als mittel zu bewerten. Bestätigen sich Bruthabitats in einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchung, fallen zusätzlich CEF-Maßnahmen an. Die Transferflugrouten der Fledermäuse sind zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet; aufgrund schwieriger Erschließungssituation und gewerblichen Emissionen 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

Abwägung / Empfehlung

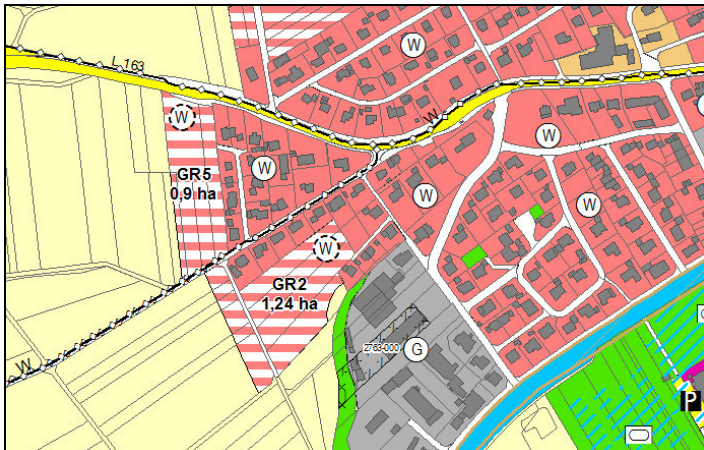
- Aufgrund der Nähe zu einem bestehenden Gewerbegebiet müssen mögliche Nutzungskonflikte beachtet werden. Möglichkeiten wären dabei mit der Bebauung abzurücken und den südlichen Bereich z.B. als Ausgleichsfläche zu nutzen, vertragliche Regelungen zu finden, Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen oder die Grundrissorientierung anzupassen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- **Detailuntersuchung verkehrliche Leistungsfähigkeit**
- **Ortsrandeingrünung**
- **Die Flächenversiegelung sollte aufgrund hochwertiger Bodeneigenschaften möglichst gering gehalten werden (Vorrangflur Stufe I).**
- **Zum tangierten Gehölzbiotop im südöstlichen Randbereich der Fläche ist bei der Bebauung ein ausreichender Abstand einzuhalten (Vorsorgegrundsatz).**
- **Eine vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchung ist auf BPL-Ebene erforderlich (spez. Feldlerche und Flugrouten der Fledermäuse).**
- **Schallgutachten erforderlich**
- **Beachtung der einschlägigen Vorgaben zu Grenzwerten (u.a. TA Lärm) wegen des bestehenden Gewerbegebiets. Ggf. auf BPL-Ebene beachten durch z.B. festlegen von Lärmpegelbereichen oder angepasster Bebauung (abrücken vom südlichen Teil).**

GR 5

Ortsteil Grießen



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 0,9 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche	Entwicklung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Grießen.
Lage in der Gemeinde Klettgau: Ortsteil Grießen	Vorentwurf: Wohnbaufläche	
Lage innerhalb des Ortsteils: Westlicher Siedlungsrand des Ortsteils, südlich L 163		
Topographie: eben		
Nutzung: Grünland		

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Fläche liegt teilweise in der Grünzäsur (Regionalplan 2000) → Prüfung und Abstimmung Regionalverband ist erfolgt, es wird (bei derzeitiger Flächenabgrenzung) kein Konflikt gesehen, Erweiterung nach Westen jedoch nicht möglich

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Überörtliche Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Die Bundesstraße B34 ist mit dem PKW in 2 Minuten erreichbar. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist somit als gut zu bewerten. Waldshut-Tiengen ist in 15 Minuten und Zürich in 42 Minuten mit dem PKW (ohne Verkehr) erreichbar. In das Unterzentrum Jestetten dauert die Fahrt mit dem PKW 18 Minuten (ohne Verkehr).	+
ÖPNV-Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Der Bahnhof Grießen mit täglich 2 RE-/RB-Verbindungen (1x nach Waldshut-Tiengen und 1x nach Schaffhausen) ist ca. 700 m entfernt (8 Geh-Minuten und 2 Rad-Minuten). Der Bahnhof Erzingen mit IRE- und RE-/RB-Verbindung befindet sich in einer Entfernung von ca. 5,3 km (8 Bus-Minuten ab Haltestelle Grießen-Siedlung) 6 PKW - Minuten und 15 Rad-Minuten). Vom Bahnhof Erzingen verkehrt darüber hinaus eine schweizerische S-Bahn, die einer Regionalbahn gleichzusetzen ist, nach Neuhausen Badischer Bhf. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Grießen-Siedlung) befindet sich in ca. 290 m Entfernung (3 Geh-Minuten). An dieser Bushaltestelle verkehren die Linien 7331 (Waldshut-Erzingen) und 7347.1 (Erzingen-Jestetten) wochentags von ca.5.00 Uhr bis 19.15Uhr tagsüber im Halb-Stundentakt. An Samstagen verkehrt die Linie 7331 von 8.15Uhr bis 23.30 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 2-Stunden-Takt, danach bis 20.15 Uhr unregelmäßig im 2- bzw. 3-Stunden-Takt.	+
Erschließung / Ökonomie	Eignung (+ / o / -)
Erschließung ist ggf. über L 163 möglich: Anbindung einer Erschließungsstraße an die L 163, eine direkte Erschließung der Grundstücke über die Landesstraße ist nicht vorgesehen und straßenbaurechtlich nicht möglich. Dies ist mit dem Straßenbauamt zu klären. In der Folge könnte auch die Fläche GR 2 direkt an die Landesstraße angeschlossen werden.	o

Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau – Integrierte Flächensteckbriefe

Falls kein Anschluss an die L 163 erfolgen kann, vergleichsweise beengte Erschließung von Süden.	
Nutzungskonflikte	Eignung (+ / o / -)
Lärmimmissionen werden durch angrenzende Landesstraße hervorgerufen. Die Landesstraße L 163 ist in diesem Abschnitt anbaufrei (20 m). Eine Blendwirkung durch Werbeanlagen oder andere Beleuchtungen in Richtung der L 163 ist auf Bebauungsplanebene auszuschließen.	o
Stadtbild / Ortsbild	Eignung (+ / o / -)
Ortsrand ist weniger empfindlich als der östliche Ortsrand; sollte in Zusammenhang mit der Fläche GR 2 gesehen werden, sonst Gefahr einer bandartigen Entwicklung entlang der Landesstraße	o
Nahversorgung (Einkaufen, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur)	Eignung (+ / o / -)
Ein Lebensmitteleinzelhändler ist ca. 1,0 km entfernt (12 Geh-Minuten und 5 Rad-Minuten). Die Ortsmitte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, der jedoch geringer als in der Erzinger Hauptstraße ausgeprägt ist, ist ca. 1,2 km entfernt (12 Geh-Minuten und 4 Rad-Minuten). Ein Allgemeinmediziner ist ca. 1,1 km entfernt (13 Geh-Minuten und 5 Rad-Minuten). Das Rathaus ist ca. 1,0 km entfernt (12 Geh-Minuten und 5 Rad-Minuten). Die Grundschule Grießen ist ca. 700 m entfernt (8 Geh-Minuten). Ein Kindergarten ist ca. 800 m entfernt (9 Geh-Minuten und 4 Rad-Minuten).	o
Naherholung / Freizeit	Eignung (+ / o / -)
Nach Westen wird die Fläche von offener Flur umgeben. Der Sportplatz ist ca. 1,4 km entfernt (16 Geh-Minuten und 5 Rad-Minuten). Das Freibad sowie Tennisplätze in Erzingen sind ca. 4,6 km entfernt (6-PKW-Minuten und 12 Rad-Minuten). Der nächste Spielplatz ist ca. 1,0 km entfernt (15 Geh-Minuten und 5 Rad-Minuten).	o
Standortgunst	Eignung (+ / o / -)
Vergleichsweise attraktive Ortsrandlage mit guter Aussicht auf Hänge im Westen und Südwesten Negativ wirkt die angrenzende L 163 und die Nähe zum Gewerbegebiet	+ (größtenteils) o (Bereich an L 163)

Fazit Umweltsteckbrief [Pohla: Landschaftsplan Gemeinde Klettgau]

Der Eingriff in die vorhandenen Schutzgüter liegt zwar über der Erheblichkeitsschwelle, ist aber vergleichsweise gering. Der Verlust der Bodenfunktionen wiegt am Schwersten. Das Gebiet fügt sich gut an den bestehenden Siedlungskörper an und ist gut erschließbar. Bei ökologisch hochwertiger Gestaltung mit guter Grüneinbindung des Siedlungsrandes und einem angemessenen Abstand zur Straße (L 164) ist ein großer Teil des Ausgleichs im Plangebiet herstellbar.

Bewertungsergebnis

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

Abwägung / Empfehlung

- Für eine ökonomisch und städtebaulich sinnvolle Erschließung sollte der Anschluss durch eine Erschließungsstraße an der L 163 erfolgen. Eine Erschließung über die Geißlinger Straße wäre wegen der beengten Situation nachrangig anzustreben (nur wenn eine Anbindung an die L 163 nicht möglich wäre).

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Ortsrandeingrünung erforderlich
- ggf. Überprüfung Emissionen L 163
- Der Flächenverbrauch von Vorrangflur (Stufe I) sollte gering gehalten werden.
- Die Anbindung einer Erschließungsstraße an die L 163 muss mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und dem Straßenbauamt geklärt werden (Herstellen einer Linksabbiegespur, Verlegen der Querungshilfe)
- Die Landesstraße L 163 ist in diesem Abschnitt anbaufrei (derzeit 20 m); Anpassung der Ortsdurchfahrt an bauliche Entwicklung ist zu prüfen. Eine direkte Grundstückerschließung ist von der L 163 nicht möglich.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind soweit erforderlich außerhalb der Straßengrundstücke der L 163 zu führen.
- Eine Blendwirkung in Richtung der L 163 z.B. durch Werbeanlagen oder andere Beleuchtungen ist auszuschließen, der Verkehr auf der Landesstraße darf nicht beeinträchtigt werden.