



GVV KÜSSABERG UND GEMEINDE KÜSSABERG



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ettikon III“

Verfahren
gemäß § 2 BauGB

Unterlagen zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 05.09.2024





Lörracher Stadtbau-GmbH
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-90
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

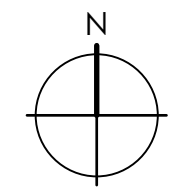
Änderung des Flächennutzungsplans der GVV Küssaberg im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Ettikon III"

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Geltungsbereich Flächennutzungsplan
-  Grünfläche
-  Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
hier: Lärmschutzwall
-  Altlasten-Verdachtsflächen



Planteil
 Maßstab 1:1.000
 Format A3
 Datum 24.05.2024
 Gez. TYo/De
 Kataster vom 01.04.2020
 Koordinatensystem: UTM



Gemeindeverwaltungsverband Küssaberg

Gemeinde Küssaberg

Landkreis Waldshut

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich des Bebauungsplanes

„Ettikon III“

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	2
2	Änderung des Flächennutzungsplanes.....	6
3	Auswirkungen der Planung	8
4	Flächenbilanz	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Darstellung der Geltungsbereiche. Quelle: geoportal-bw.de; eigene Darstellung.....	3
Abbildung 2: geltender Regionalplan (Auszug) mit Lage des Plangebiets (rot).....	5
Abbildung 3: Fortschreibungsentwurf des Regionalplan 3.0 (Auszug) mit Lage des Plangebiets (rot).....	5
Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan, Bereich Ettikon, mit Geltungsbereich (schwarz).....	7
Abbildung 5: zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich .	7
Abbildung 6: Straßenverkehrslärm Tag, Lärmkartierung Baden-Württemberg 2022	8
Abbildung 7: Straßenverkehrslärm Nacht, Lärmkartierung Baden-Württemberg 2022.	8
Abbildung 8: Übersicht über die vorhandenen Schutzgebiete im Plangebiet und der Umgebung	9
Abbildung 9: Übersicht über die Hochwasserstände im Umfeld des Plangebiet	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	13
--------------------------------	----

1 ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Auch im Landkreis Waldshut ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch. Da die Gemeinde Küssaberg Eigentümerin mehrerer landwirtschaftlicher Flächen im Ortsteil Ettikon ist, bietet sich die Gelegenheit, die dort bestehende prägnante Siedlung aus den 1920er Jahren maßstäblich zu erweitern und die markante städtebauliche Struktur fortzuführen. Der Flächennutzungsplan sieht diese Erweiterung bereits vor. Aus Gründen des Immissionsschutzes erfordert die Realisierung der Erweiterung einen Lärmschutzwall, der im Flächennutzungsplan bislang nicht dargestellt ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ettikon III“ verfolgt daher das Ziel, die Erweiterung der Siedlung zu ermöglichen, indem der notwendige Lärmschutzwall in die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung aufgenommen wird.

1.2 Verfahren nach Baugesetzbuch

Für die Erweiterung der Siedlung wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der innerhalb der Jahresfrist gerügt wurde.

Das Verfahren erfolgte zunächst im zweistufigen Regelverfahren. Zusätzlich zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung am 30.09.2020 beteiligt. Der Bürgerschaft wurden bei dieser öffentlichen Veranstaltung die verschiedenen Entwurfsvarianten für das Plangebiet vorgestellt. Zum Abschluss der Veranstaltung wurde auch das Meinungsbild zu den Varianten abgefragt und in die weitere Bearbeitung mit einbezogen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Juli und August 2021 wurde beschlossen, auf das einstufige Verfahren gemäß § 13b BauGB in der damaligen Fassung zu wechseln, da die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt wurden und die Gemeinde auf möglichst unkompliziertem Wege neues Bauland bereitstellen wollte.

Nach § 13b BauGB konnten Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren (entsprechend § 13a BauGB) durch einen Bebauungsplan beplant werden, um Wohngebiete zu entwickeln. Voraussetzung war, dass diese Flächen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschreitet und der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2022 gefasst wurde.

Im Juli 2023 stellte das Bundesverwaltungsgericht fest, dass § 13b BauGB unionrechtswidrig ist. Mit Verweis auf diese Unionsrechtswidrigkeit wurden Verfahrens- und Abwägungsfehler im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes fristgemäß gerügt. Der Gesetzgeber hat mit § 215a BauGB eine Rechtsgrundlage geschaffen, um Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurden, zu heilen und rückwirkend in Kraft zu setzen.

Aufgrund der konkreten Situation hat die Gemeinde Küssaberg jedoch entschieden, von dieser speziellen Heilungsvorschrift keinen Gebrauch zu machen. Stattdessen soll eine Heilung des Bebauungsplans gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erfolgen. Entsprechend wird auch eine parallele Flächennutzungsplanänderung für die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Teile des Bebauungsplans erforderlich.

Die Artenschutz- und Umweltbelange wurden bereits im beschleunigten Verfahren berücksichtigt. Der Fachbeitrag wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB um eine Umweltprüfung ergänzt. Diese wurde in einem Umweltbericht beschrieben und ausgewertet, der nun einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

1.3 Geltungsbereich



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Darstellung der Geltungsbereiche.
Quelle: geoportal-bw.de; eigene Darstellung.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung misst rund 0,57 ha und umfasst nordöstlich des Ortsteils „Ettikon“ in Küssaberg den Bereich der geplanten Erweiterung des Lärmschutzwalls und einiger Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Ettikon III“. Im Nordosten verläuft die Hofstraße und die Landesstraße L 161, die aufgrund des Verkehrslärms den Lärmschutz erforderlich macht. Nordwestlich befindet

sich die Hofstraße und dahinter der bestehende Lärmschutzwall. Im Südwesten und Südosten ist das Änderungsgebiet von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans. Zur Übersicht wird die Abgrenzung im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

1.4 Räumliche und strukturelle Situation

Der Ortsteil Ettikon liegt abgesetzt von den anderen Ortsteilen der Gemeinde Küssaberg nahe der Gemarkungsgrenze zu Waldshut-Tiengen. Die Haupt-Erschließung erfolgt vom Anschluss „Homburg“ der L 161 her. Eine weitere Verbindung an die Landesstraße besteht über die Hofstraße nach Osten.

Der Ortsteil wurde ursprünglich als Werkssiedlung der Lonza in den 1920er Jahren errichtet. Die städtebauliche Struktur der Siedlung mit ihren hufeisenförmigen Straßen sowie dem zentralen Platz ist markant. Die Siedlung besteht vorwiegend aus Doppelhäusern mit steilen, ausgebauten Satteldächern sowie zugeordneten Nebengebäuden. Punktuell wurden verschiedene Gebäude ergänzt, die Grundstruktur blieb aber stets erhalten. Die Siedlung wurde im Norden zur L 161 hin im Jahre 2001 um drei Reihenhauszeilen mit insgesamt 12 Gebäuden ergänzt. Dort wurde zur Landesstraße hin auch ein Lärmschutzwall erstellt.

Um den Ortsteil herum befinden sich größtenteils landwirtschaftlich genutzte Felder. Nordöstlich der Landesstraße befindet sich ein Gewerbegebiet. Südöstlich des Plangebiets liegt in rund 250 m Entfernung eine Kläranlage. Weitere 200 m südlich davon liegt der Rhein.

Das Plangebiet verläuft mit einem sehr geringen Gefälle von Nordwest nach Südosten. Die Landesstraße sorgt für eine Vorbelastung mit Verkehrslärm. Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen (Errichtung eines Lärmschutzwalls sowie Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen) ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Das Gewerbegebiet tritt schalltechnisch bislang kaum in Erscheinung. Durch das Plangebiet verläuft neben einer unterirdischen Abwasserleitung eine alte Soleleitung, die derzeit nicht in Betrieb ist. Darüber hinaus queren eine 20 kV- sowie eine 110 kV-Freileitung das Plangebiet im Süden.

Regionalplan

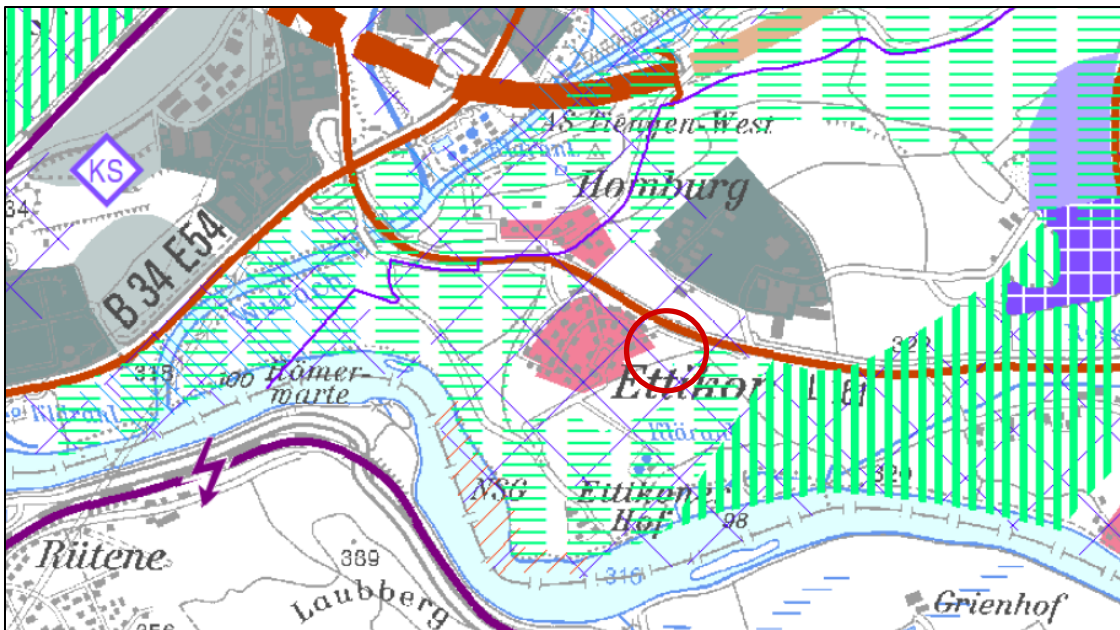


Abbildung 2: geltender Regionalplan (Auszug) mit Lage des Plangebiets (rot).
Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee; eigene Darstellung.

Küssaberg liegt im Umfeld der Entwicklungsachse Waldshut – Schaffhausen; jedoch nicht in einem Verdichtungsbereich. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Hochrhein-Bodensee sind zwischen der bestehenden Siedlung und den nächsten regionalen Grünzügen Weißflächen enthalten, die für die Entwicklung des Baugebietes „Ettikon III“ ausreichen. Der Entwicklung des Baugebiets stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen

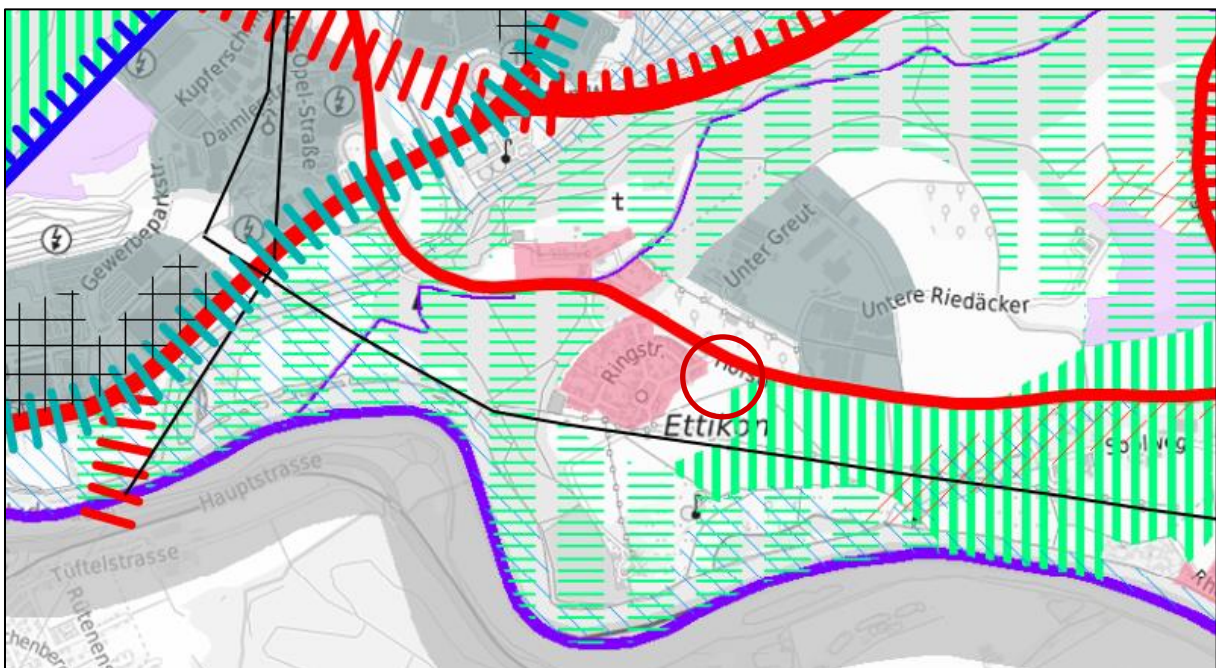


Abbildung 3: Fortschreibungsentwurf des Regionalplan 3.0 (Auszug) mit Lage des Plangebiets (rot).
Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee; eigene Darstellung.

Zur Zeit wird der Regionalplan fortgeschrieben. Die Weißflächen im Südwesten von Ettikon werden deutlich kleiner, in Richtung Kadelburg werden Flächen des regionalen Grünzugs der Grünzäsur zugeschlagen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich jedoch keine Veränderungen.

2 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Küssaberg ist die Erweiterung des Ortsteils Ettikon durch Wohnbauflächen bereits vorgesehen. Der Bebauungsplan „Ettikon III“ überplant diese teilweise, so dass noch Raum bleibt für weitere Ergänzungen des Siedlungsbestandes. Zur Realisierung der Erweiterung sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es soll ein Lärmschutzwall errichtet werden, der den bestehenden Wall westlich der Hofstraße ergänzt. Der Lärmschutzwall selbst ist auf seiner bereits bestehenden Länge dargestellt. Die Fläche, auf der die Erweiterung geplant ist, ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In einem Teilbereich der landwirtschaftlichen Fläche ist eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Diese ist im Altlastenkataster eingetragen als „Altlastenfall AA Kirschbaumäcker“. Es handelt sich um eine Altablagerung, eingeordnet als B-Fall mit Entsorgungsrelevanz. Der aufgrund der Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm, wird der Bebauungsplan somit nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist der FNP zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die nördliche Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ettikon III“. Die Änderung sieht vor, innerhalb des Änderungsbereichs die bisherige Fläche für die Landwirtschaft als Grünfläche darzustellen. Eine linienhafte Signatur für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes überlagert die Grünfläche. Die Darstellung des geplanten Lärmschutzwalls entspricht somit der Darstellung des bestehenden Lärmschutzwalls. Die vorhandene Darstellung des Altlastenverdachts bleibt unverändert erhalten.

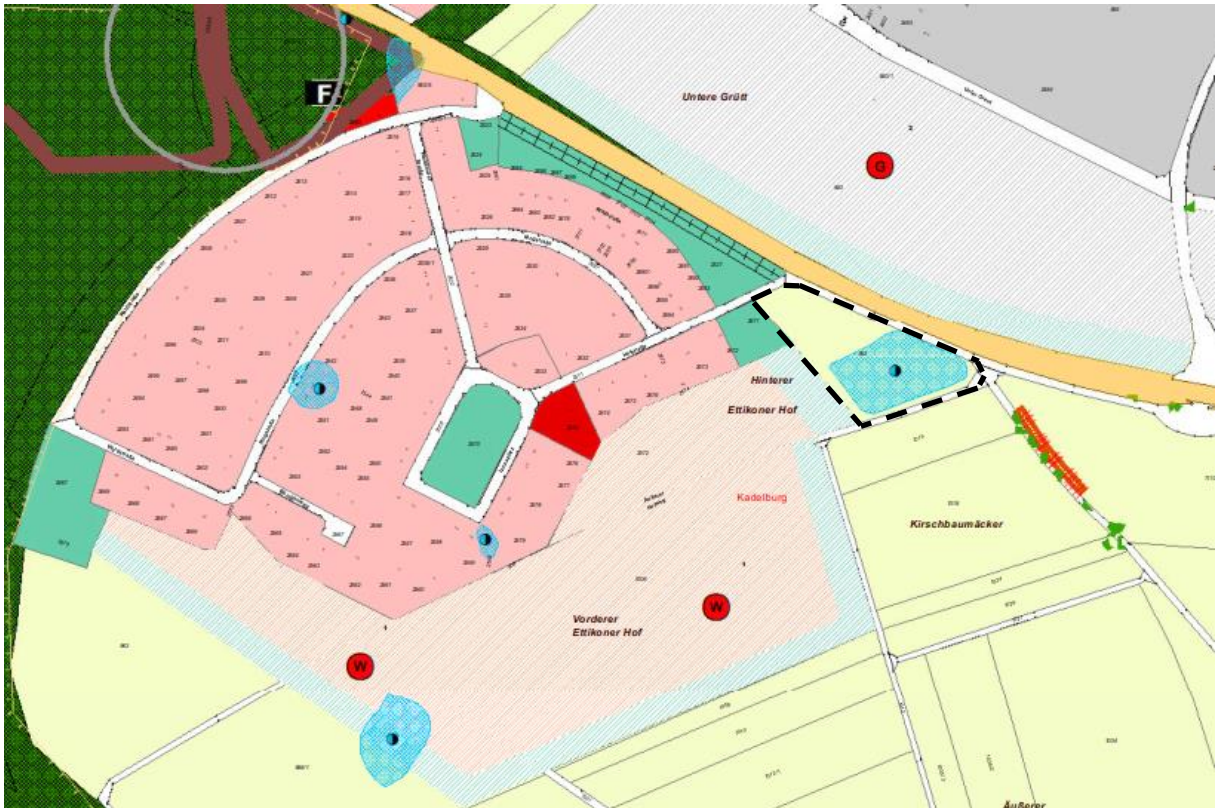


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan, Bereich Ettikon, mit Geltungsbereich (schwarz).
Quelle: Gemeinde Küssaberg; eigene Darstellung.

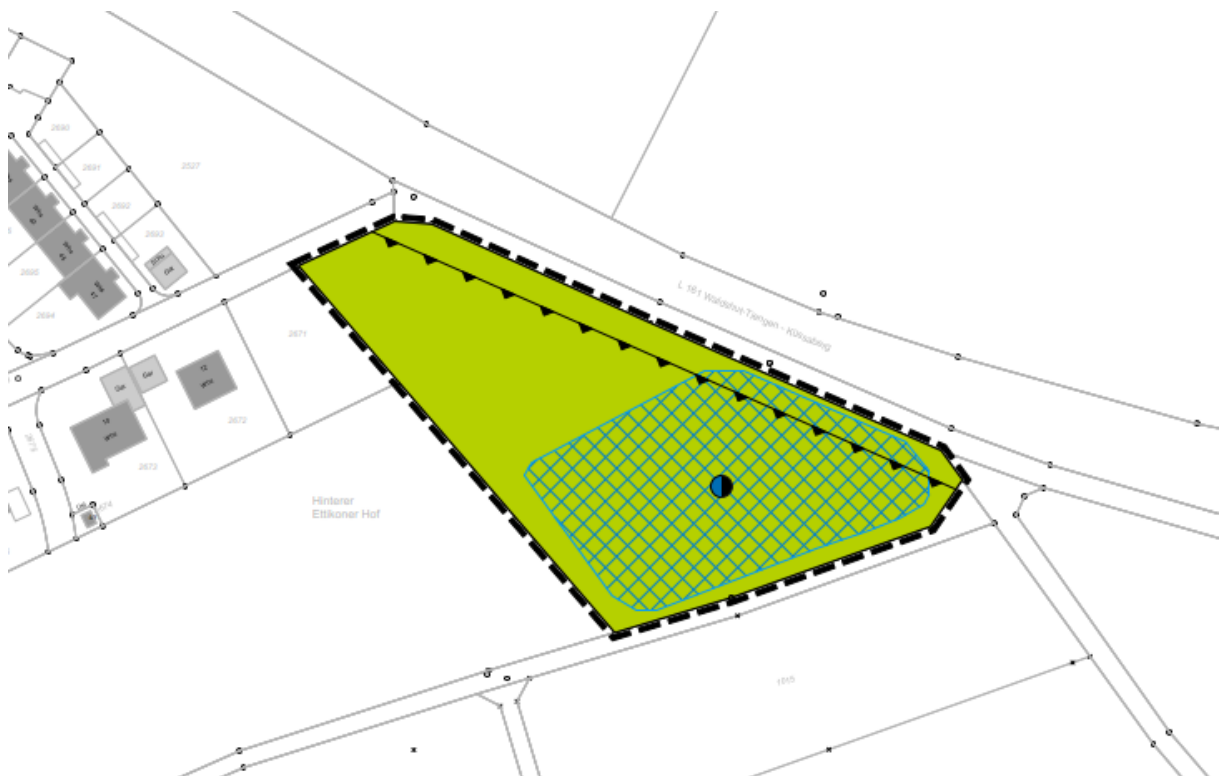


Abbildung 5: zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich
Quelle: eigene Darstellung.

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Belange des Immissionsschutzes

Ettikon liegt direkt an der Landesstraße L 161. Das bestehende Siedlungsgebiet wird durch einen Lärmschutzwall gegen Verkehrslärm geschützt. Das geplante Wohngebiet ist den Schallimmissionen bislang jedoch ausgesetzt. Zur Verringerung der Belastung soll der bestehende Lärmschutzwall nach Osten erweitert werden. Die Abbildungen 8 und 9 zeigen die Immissionssituation durch Verkehrslärm.

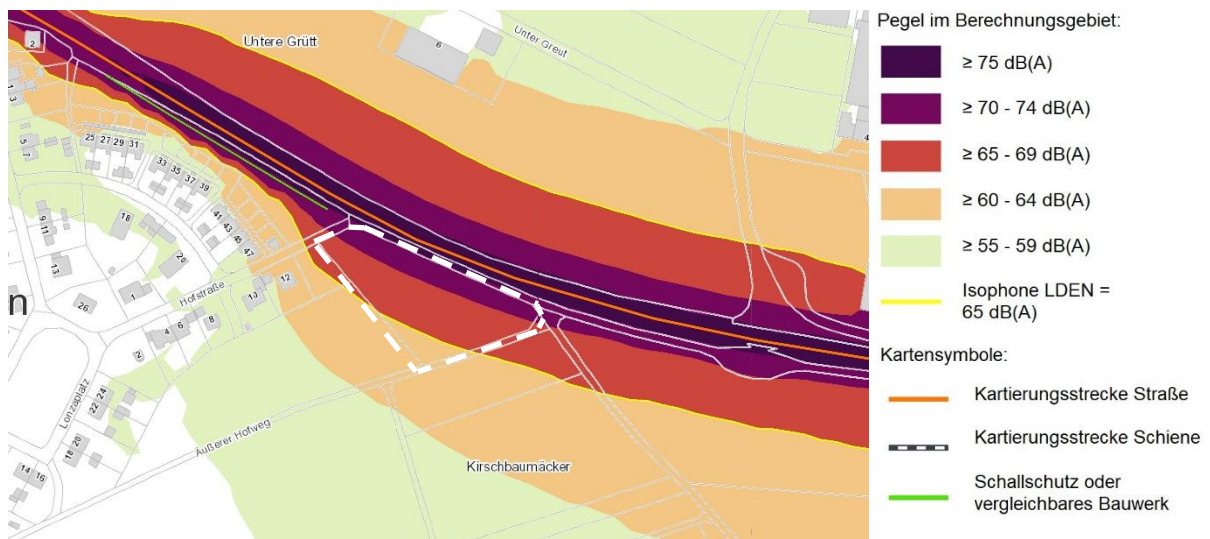


Abbildung 6: Straßenverkehrslärm Tag, Lärmkartierung Baden-Württemberg 2022
Quelle: Kartendienst UDO der LUBW, unmaßstäblich

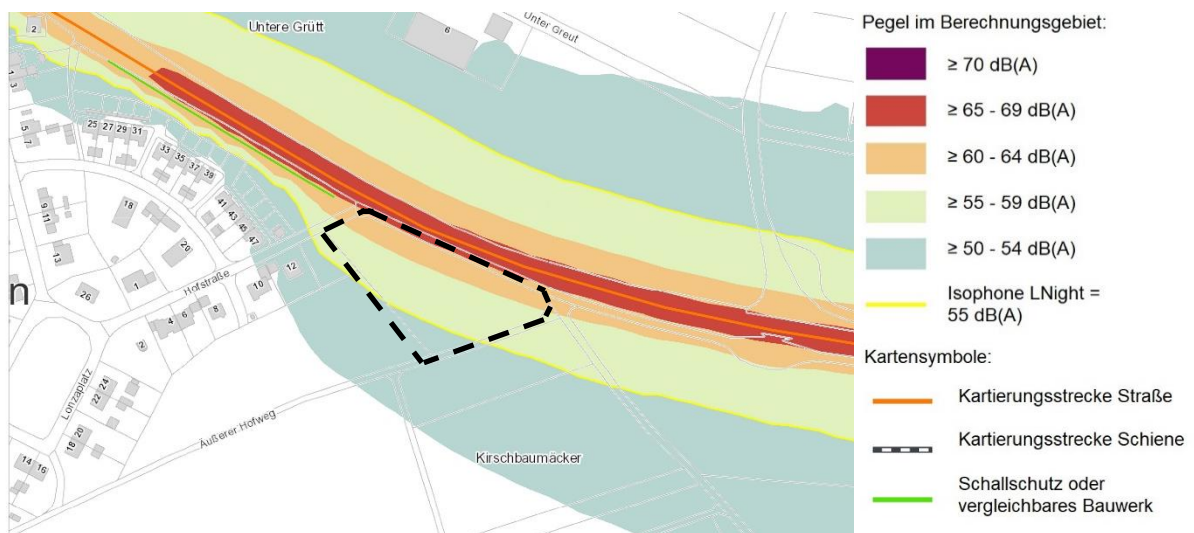


Abbildung 7: Straßenverkehrslärm Nacht, Lärmkartierung Baden-Württemberg 2022
Quelle: Kartendienst UDO der LUBW, unmaßstäblich

3.2 Potenzielle Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Weitere Schutzgebiete im Geltungsbereich selbst bestehen nicht.

Nächstgelegenes Biotop ist die „Angepflanzte Feldhecke östlich Ettikon“ direkt östlich des Änderungsgebietes. Südlich des Geltungsbereiches besteht das FFH-Gebiet „Hochrhein östlich Waldshut“. Dieses schützt einen naturnahen Hochrheinabschnitt, artenreiche Wiesen sowie kleinflächige regional sehr seltene Kalkflachmoore mit ihrer jeweiligen Vegetation. Negative Auswirkungen sind jeweils nicht zu erwarten.

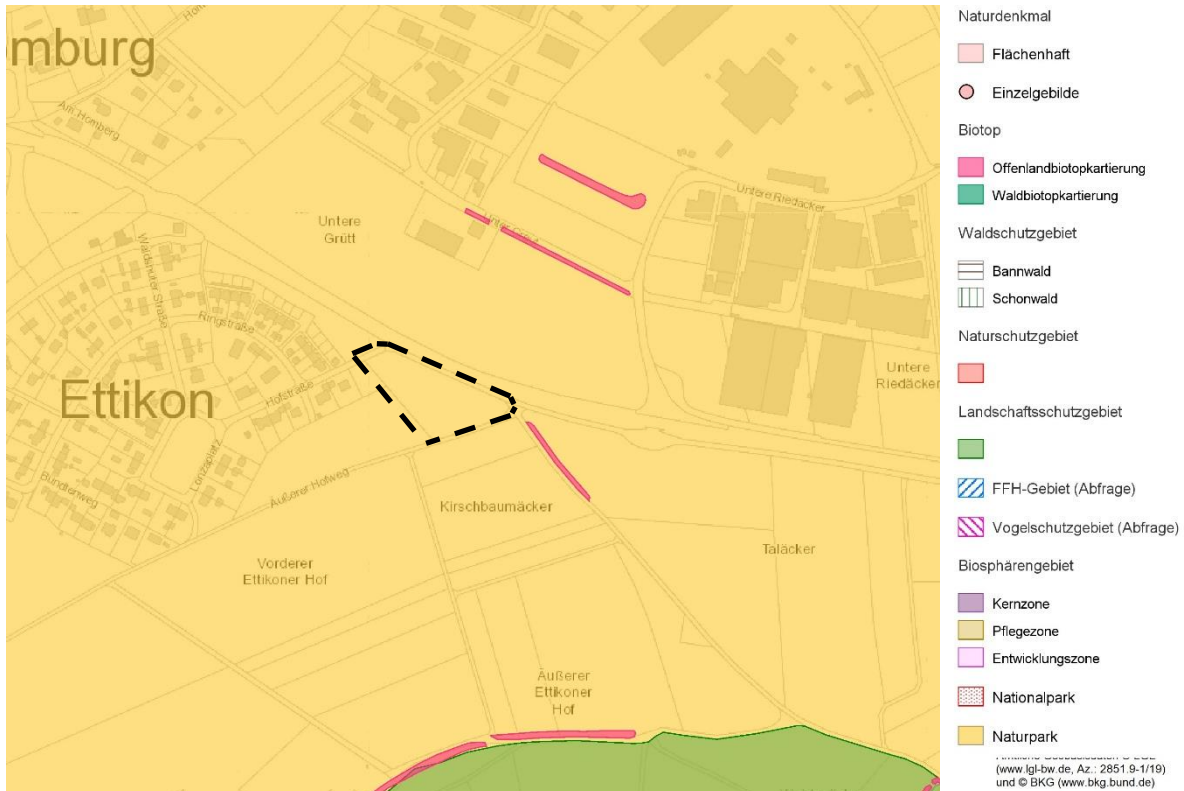


Abbildung 8: Übersicht über die vorhandenen Schutzgebiete im Plangebiet und der Umgebung
Quelle: Kartendienst UDO der LUBW, unmaßstäblich

3.2.2 Wasser

Ettikon befindet sich etwa 500 m entfernt vom Hochrhein. Abbildung 9 zeigt die Überflutungsflächen von HQ₁₀ bis HQ_{extrem}. Auch bei Extremhochwasser werden nur äußerst nahe am Rhein gelegene Flächen sowie Bereiche entlang des Solgrabens (von Kadelburg kommend) überflutet. So ist trotz der geringen Entfernung auch bei Extremhochwasser keine Überflutung des Plangebietes zu erwarten.

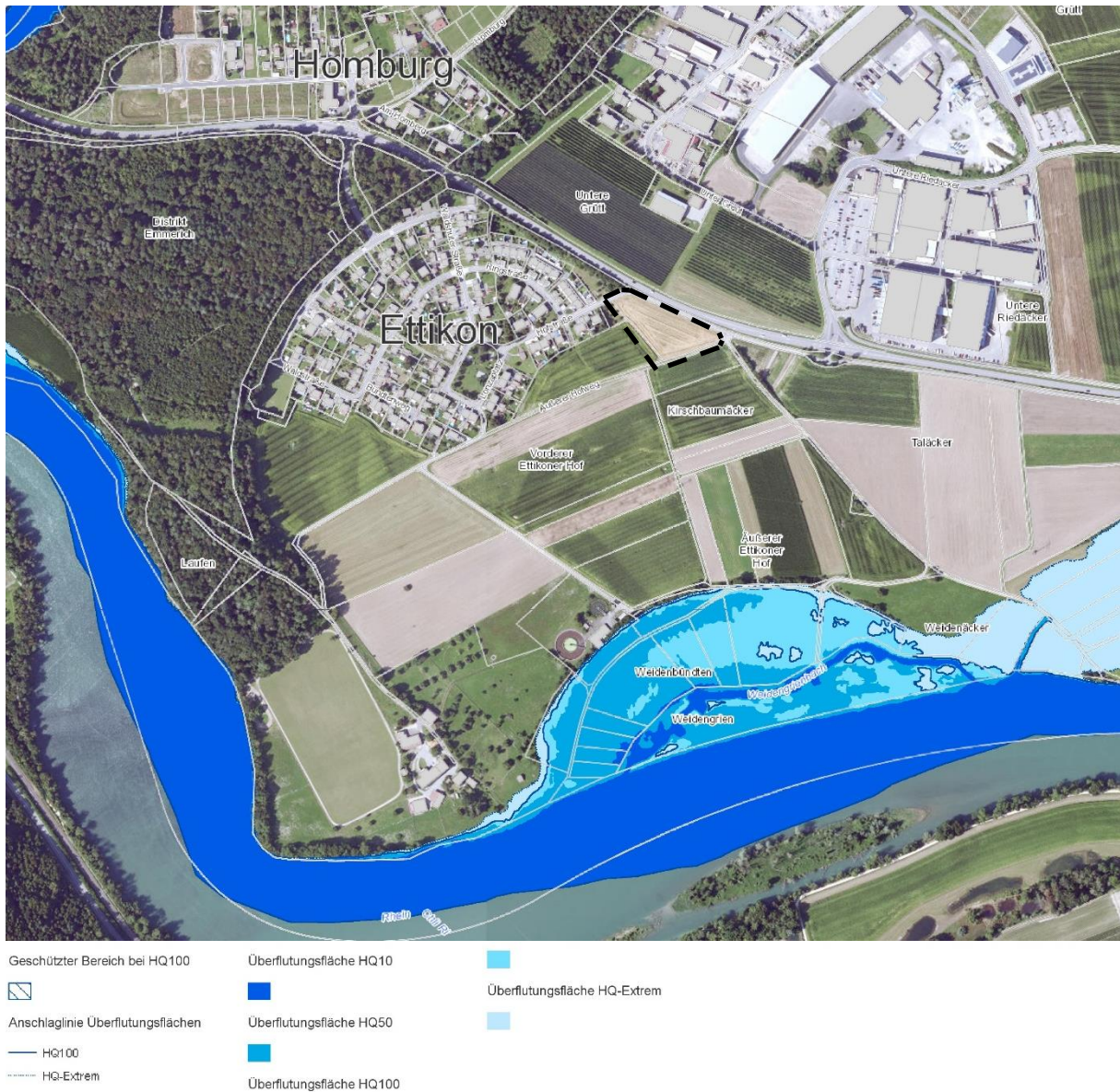


Abbildung 9: Übersicht über die Hochwasserstände im Umfeld des Plangebiet
 Quelle: Kartendienst UDO der LUBW, unmaßstäblich

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und in einem so genannten Umweltbericht der Öffentlichkeit, den Behörden und den Trägern sonstiger Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Wesentlicher Arbeitsschwerpunkt ist die Untersuchung der Auswirkung der Planung auf die Umwelt. Diese Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammengefasst. Näher betrachtet bedeutet dies:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,

- Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

3.3.1 Planungsvorhaben

Die Gemeinde Küssaberg plant die Ausweisung eines ca. 2,59 ha großen Wohngebietes „Ettikon III“ am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Ettikon. Die vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Siedlungserweiterung erfordert die Errichtung eines Lärmschutzwalles zum Schutz vor den Emissionen der Landesstraße L 161. Im Flächennutzungsplan ist eine Lärmschutzmaßnahme in diesem Bereich bislang nicht dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Er ist im Parallelverfahren zu ändern. Zur Vermeidung von Doppelprüfungen erfolgen die Darstellungen der umweltrelevanten Sachverhalte im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens. Auf der Bebauungsplanebene werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen mit einem höherem Detaillierungsgrad und einer höheren Tiefenschärfe dargestellt als auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Dies entspricht der Abschichtungsregel des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Die Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Ettikon III“ sind in dieser Begründung in Kapitel „3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts“ zusammengefasst und der Umweltbericht ist der Begründung darüber hinaus beigelegt.

3.3.2 Zusammenfassung der Eingriffswirkungen – Kompensationsbedarf

Durch das geplante Baugebiet und die Errichtung eines Lärmschutzwalles werden die betroffenen Flächen erheblich überformt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Die Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Ettikon III“ werden nachfolgend zusammengefasst. Der Umweltbericht sowie das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung liegen der Begründung darüber hinaus bei.

Durch die geplante Lärmschutzmaßnahme gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Die Fläche ist in Teilen als potenziell mit Altlasten belastete Fläche ausgewiesen. Das Vorhabengebiet wird im Bereich des Walls überformt und bleibt als unversiegelte Grünfläche erhalten.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnte kein Brutvorkommen von Vögeln festgestellt werden. Bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten handelt es sich vornehmlich um ubiquitäre Arten. Von einem Brutvorkommen der Feldlerche ist aufgrund der Nähe zur Bebauung und der Hochspannungsleitungen nicht auszugehen.

Das geplante Wohngebiet „Ettikon III“ führt zum Verlust von potenziellen Jagdhabitaten von Fledermäusen. Durch die festgesetzte Anlage einer Grünfläche entstehen neue potenzielle Lebensräume innerhalb des Vorhabengebiets, welche von Vögeln und Fledermäusen als mögliches Brut- und Jagdhabitat genutzt werden können.

Vom Frühjahr bis zum Sommer 2021 wurden Untersuchungen zu Eidechsen durchgeführt. Ein Vorkommen der Reptilien konnte dabei nicht nachgewiesen werden.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, sind Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG für die potenziell vorkommenden „besonders“ und „streng geschützten“ Vogel- und Fledermausarten sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Durch das Vorhabengebiet wird der bisher unbebaute und unversiegelte Boden im Bereich des Walls überprägt. Der durch die Überformung stattfindende Eingriff in das Schutzgut Fläche stellt eine Beeinträchtigung dar. Das Vorhabengebiet ist bisher nicht bebaut, wird jedoch auch nach Umsetzung der Maßnahme als Grünfläche bestehen bleiben. Hinsichtlich der potenziellen Altlasten ergibt sich keine Veränderung.

Werden die Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt, sind keine Beeinträchtigungen für die restlichen Schutzgüter zu befürchten.

3.4 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen des Heilungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ettikon III“ wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der dieser Begründung und der Begründung des Bebauungsplanentwurfs zur Veröffentlichung und formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beigefügt ist.

4 FLÄCHENBILANZ

	Flächen Bestand		Flächen neu	
	in m ²	in %	in m ²	in %
Fläche für die Landwirtschaft	5730	100	0	0
Grünfläche	0	0	5730	100
Gesamt	5730	100	5730	100

Tabelle 1: Flächenbilanz
Basis: Bebauungsplan-Entwurf „Ettikon III“