



Gemeinde Küssaberg

Bebauungsplan

„Neue Ortsmitte Kadelburg“, Ortsteil Kadelburg

Begründung zum Bebauungsplan

Vorentwurf vom 4. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEIN	4
1.1 Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
1.2 Regionalplanerische Entwicklungsziele für die Gemeinde Küssaberg.....	4
1.3 Informelle Planungen	5
2. PLANDERISCHE VORGABEN – ZIELE, ZWECKE UND WESSENTLICHE AUSWIRKUNGEN	5
2.1 Standort	5
2.2 Ziele der Planung.....	6
2.3 Angaben zur Grundversorgung.....	6
2.4 Angaben zur Planung	7
3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	8
3.1 Art der Nutzung	8
Nutzungen SO 1.....	8
Nutzungen SO 2.....	8
Nutzung des Dorfplatzes	9
3.2 Maß der Nutzung und Baustruktur	9
3.3 Verkehrserschließung und Straßenraumgestaltung.....	10
Straßennetz	10
Wegenetz	10
Ruhender Verkehr, Anbindung an den ÖPNV	10
Anlieferung, Tiefgaragenzufahrt.....	11
3.4 Grün- und Freiflächen	11
Verkehrsgrün	11
Freifläche „Dorfplatz“	11
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	11
Öffentliche Grünfläche	12
Private Grünflächen.....	12
4 PHOTOVOLTAIKANLAGE	12
5 WERBEANLAGEN	12
6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, AUSGLEICHSMABNAHMEN	13
6.1 Anlass und Aufgabenstellung	13

Gemeinde Küssaberg

6.2 Schutzgebiete	14
7 VER- UND ENTSORGUNG	14
7.1 Stromversorgung	14
7.2 Entwässerung	14
8 IMMISSIONSSCHUTZ	14
9 DENKMALSCHUTZ	15
10 BODENORDNUNG, REALISIERUG	15
11 FLÄCHENBILANZ, BEBAUUNGSDICHTE	15

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „Neue Mitte Kadelburg“

1. ALLGEMEIN

Im Zentrum der Gemeinde Küssaberg, im Teilort Kadelburg ist vorgesehen, ein „Sondergebiet Vollsortimenter, Einzelhandel und Wohnen“ (SO1 und SO2) für den Einzelhandel auszuweisen, um einem Investor die Möglichkeit zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes einzuräumen und so die ortsnahe Versorgung der Bürger:innen zu gewährleisten. Zudem sollen hier Wohnraum geschaffen werden sowie zusätzliche Flächen für Büros, Dienstleistungen und nichtstörendes Kleingewerbe entwickelt werden. Die vorgelagerte Freifläche soll als neuer Dorfplatz und Treffpunkt dienen. Im Zuge dessen soll ein Kreisverkehr in der Hauptstraße/ Ecke Deckwiesenstraße errichtet werden, der zu einer Verbesserung des Verkehrsflusses beitragen soll. Gleichzeitig sorgen zwei neue Bushaltestellen mit eigenen Bushaltespuren für eine optimale ÖPNV-Anbindung im Quartier.

1.1 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Für die Gemeinde Küssaberg besteht der Flächennutzungsplan mit Rechtskraft vom 13.07.2006. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Vollsortimenter, Einzelhandel und Wohnen“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um einen Bebauungsplan nach § 13a handelt, kann der Flächennutzungsplan nach § 13a Nr.2 im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Für das Plangebiet bestehen derzeit rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Deckwiesen mit Rechtskraft vom 18.12.1995 und 06.04.1972
- Bebauungsplan Im Spitz 03.07.1981
- Bebauungsplan Schanzäcker- Unterdorf 30.04.1970
- Dachgaubensatzung 2012, 10.08.2012

Teilflächen dieser rechtskräftigen Bebauungspläne greifen in den neuen Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Kadelburg“ und werden somit dessen Bestandteil.

1.2 Regionalplanerische Entwicklungsziele für die Gemeinde Küssaberg

Die Gemeinde Küssaberg gehört zum Regionalverband Hochrhein-Bodensee. Sie ist als Kleinzentrum zur Deckung des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs der Grundversorgung eingetragen. Das nur wenige Kilometer entfernte Mittelzentrum Waldshut-Tiengen gewährleistet die weitere Versorgung.

1.3 Informelle Planungen

Mit Hilfe des Landessanierungsprogramms wurden bereits in den Jahren zwischen 1985 und 2001 mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Ortskern Kadelburg“ erfolgreiche Sanierungsziele umgesetzt.

Im Jahre 2015 wurde zusammen mit den Bürger:innen ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortskern Kadelburg erarbeitet, indem die vorhandenen Missstände und Potentiale herausgearbeitet sowie konkrete Ziele erarbeitet wurden. Mit der Aufnahme ins Städtebauförderprogramm 2016 wurden bereits unter anderem folgende Ziele für die Stärkung des Ortskerns von Kadelburg definiert:

- Umstrukturierung des zentralen Bereiches zum Treffpunkt und Versorgungszentrum mit Aufenthaltsqualität, Schaffung lebendiger Nutzungsbereiche durch Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungsmischung,
- Verbesserung der Verkehrssituation durch Entflechtung und Gestaltung der Kreuzungsbereiche sowie Aufwertung der Fuß- und Radwege.

2. PLANDERISCHE VORGABEN – ZIELE, ZWECKE UND WESSENTLICHE AUSWIRKUNGEN

2.1 Standort

Der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg hat in seiner Sitzung 20.03.2023 beschlossen, für die Grundstücke Fl.-Nr. 2441/1, 2451, Teilflächen von Fl.-Nr. 2441 sowie die Fl.-Nr. 26/4, 2452, 332/4, 332/5 für Verkehrsflächen die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Kadelburg“ zu ermöglichen.

Die Gemeinde Küssaberg liegt im Südosten des Landkreises Waldshut, direkt an der Grenze zur Schweiz am Hochrhein. Die Siedlungsstruktur ist polyzentrisch geprägt und in 7 Ortsteile, Bechtersbohl, Dangstetten, Ettikon, Kadelburg, Küßnach, Reckingen und Rheinheim, aufgeteilt. Es gibt kein eindeutiges Ortszentrum, jedoch wird der Gemeindemittelpunkt überwiegend in Rheinheim und vor allem in Kadelburg gesehen (GMA, Anlage 2).

Insgesamt besteht die Gemeinde aus 5.502 Einwohnern (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 28.02.2022), wobei der Größte Anteil sich in den Ortsteilen Kadelburg und Rheinheim (zusammen 60%) befindet. Die Einwohnerzahl ist zwischen 2011 und 2021 leicht angestiegen. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner aktuellen Prognose für Küssaberg von einem weiteren Bevölkerungszuwachs von ca. 6,2 % bis 2040 aus. (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040.)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha und liegt im Ortszentrum von Kadelburg, in der Gemeinde Küssaberg. Der zukünftige Standort des EDEKA-Markts befindet

sich direkt an der Hauptstraße, die im Norden über die L161 nach Waldshut-Tiengen führt, sowie über die L160 nach Unterlauchringen und im Süden über Rheinheim und dem Rhein ins schweizerische Zurzach. Es verkehren Linienbusse der SBG Südbaden Bus GmbH nach Waldshut, Tiengen sowie Hohentengen. Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich direkt im Geltungsbereich, die Bushaltestelle „Löwen“ soll im Zuge der Planung zentraler an den Dorfplatz heranrücken. Auch sonst ist der Geltungsbereich für alle Wohnlagen in Kadelburg fußläufig innerhalb von 10 Minuten erreichbar (GMA, Anlage 2). Insgesamt ist eine integrierte Ortslage gegeben.

Innerhalb von Kadelburg ist im Bereich der Hauptstraße/ Gartenstraße eine Netto-Filiale inklusive Bäckerei, ein Schuhhaus, ein Blumenladen, ein Hofladen und die Rheintalapotheke angesiedelt. Die vorhandene EDEKA-Filiale, inklusive einer Bäckerei, mit einer Verkaufsfläche von 710 m², stellt den einzigen Vollsortimenter in Küssaberg dar. Zudem bestehen noch vereinzelte Dienstleistungsangebote wie eine Sparkasse, eine Volksbank, ein Zahnarzt, drei niedergelassene Ärzte und ein Reisebüro. Am Ortseingang wurde vor einigen Jahren in der Hauptstraße ein neuer LIDL-Lebensmitteldiscounter errichtet. Bis auf ein Lebensmittelgeschäft, ein Getränkemarkt, ein Fahrradladen in der Ortskernlage sowie ein ALDI-Lebensmitteldiscounter am nördlichen Siedlungsrand von Rheinheim existiert kein nennenswerter Einzelhandel in Küssaberg.

Im Umfeld des Ortszentrums von Küssaberg befinden sich neben überwiegender Wohnbebauung noch eine zentrale Grundschule für die Gemeinde Küssaberg, ein Kindergarten und eine Volkshochschule, die im Bildungsbereich grundlegende Funktionen für die Gesamtgemeinde übernimmt.

2.2 Ziele der Planung

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele erreicht werden:

- Sicherstellung eines zentralen Versorgungsstandorts durch Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung als Teil der gemeindlichen Daseinsvorsorge,
- Erweiterung der Bauflächen für Wohnraum, Gewerbe, Büros und Arztpraxen,
- Umfangreiche Neugestaltung der Ortsmitte mit ansprechend gestaltetem Dorfplatz als Begegnungsort,
- Neuordnung der Verkehrsführung und Verbesserung des Verkehrsflusses in der Ortsmitte durch Straßenverlegung der Deckwiesenstraße und Errichtung eines Kreisverkehrs in der Hauptstraße/ Deckenwiesenstraße.

2.3 Angaben zur Grundversorgung

Der vorhandene EDEKA-Markt stellt derzeit den einzigen Vollsortimenter für die 5.502 Einwohner in Küssaberg dar. Dieser leistet eine qualifizierte Grundversorgung für die Bewohner:innen. Eine Modernisierung für den EDEKA-Markt ist zwingend erforderlich, um

einerseits den Vollsortimenter zu erhalten und andererseits die Bestandsfähigkeit in der stark ausgeprägten Wettbewerbslandschaft aufrecht zu halten und somit eine langfristige Grundversorgung sicherzustellen.

Im Jahre 2022 hat die Gemeinde Küssaberg eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des EDEKA-Marktes in Küssaberg, im Ortsteil Kadelburg bei der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg in Auftrag gegeben. (Anlage 2)

„Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Das Vorhaben dient einer Verbesserung der Nahversorgung für die Gemeinde Küssaberg. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Nachbargemeinden können ausgeschlossen werden. Vielmehr dient das Vorhaben der Modernisierung des einzigen Lebensmittel-Vollsortimenters in Küssaberg.“ (GMA, Anlage 2)

2.4 Angaben zur Planung

Geplant ist der Neubau eines modernen und kundenfreundlichen Lebensmittelmarktes inklusive einer Bäckereifiliale/Café, da auf dem bestehenden Standort, gegenüber der Deckwiesenstraße, aufgrund der zu geringen Grundstücksgröße eine Erweiterung der Verkaufsfläche und der notwendigen Stellplätze nicht möglich ist. Zusätzlich sollen in den Obergeschossen Wohnungen entstehen sowie weitere Flächen für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Büros und Praxen. Der angrenzende Außenbereich soll als attraktive Freifläche ausgestaltet werden, die den Bürger:innen als neuer Dorfplatz dient.

Ausschlaggebend zur Aufstellung des Bebauungsplans ist auch die Verpflichtung der Gemeinde Küssaberg eine verbrauchernahe sowie umfängliche Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Zudem wird neuer Wohnraum für eine steigende Bevölkerungszahl geschaffen, der verschiedenen Bevölkerungsgruppen, zentral die Möglichkeit bietet, barrierefrei im Ortskern von Kadelburg zu leben. Da Kadelburg bereits zu einem stärker frequentierten Stadtteil zählt, ist dies ganz im Sinne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Gleichzeitig wird die Verkehrsführung in der Ortsmitte von Kadelburg verbessert. Durch den neuen Kreisverkehr soll der Durchgangsverkehr auf der Hauptstraße reduziert und sichere Übergänge für Fuß- und Radfahrer ermöglicht sowie den unübersichtlichen Einmündungsbereich Deckenwiesenstraße-Kirchstraße-Hauptstraße verkehrstechnisch verbessert werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

3.1 Art der Nutzung

Durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit Schwerpunkt Vollsortimenter, Einzelhandel und Wohnen sowie die Neugestaltung der Straßenverkehrsfläche und die Ausweisung eines zentralen Dorfplatzes soll sich der neue Gebäudekomplex und dessen Freiraum in die vorhandene Nutzungsstruktur der Ortsmitte Küssaberg einfügen und diese sinnvoll ergänzen und stärken. Die Neuordnung des Straßenbereichs soll zu einer Verkehrsberuhigung innerhalb der Ortsmitte führen.

Nutzungen SO 1

Im Bereich SO 1 soll im Erdgeschoss der EDEKA-Lebensmittelmarkt mit zusätzlichen Lager- und Technikflächen entstehen sowie einer Bäckereifiliale/Café. Flächen für die Aufstellung der Einkaufswagen sind im Baufenster unterzubringen. Als reguläre Öffnungszeiten des EDEKA-Marktes sind von 7:00 – 21:30 Uhr vorgesehen. Mit der neuen Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes soll die Versorgung, insbesondere durch einen Vollsortimenter, in Küssaberg sichergestellt werden.

In den Obergeschossen sind Flächen für Praxen und Räume für freiberuflich Tätige und nichtstörende Gewerbetreibende, Büros, Neben- und Technikräume sowie Wohnungen vorgesehen. Im 1. Obergeschoss gelangt man zudem auf einen begrünten Außenbereich, der sich auf dem Flachdach des EDEKA-Marktes befindet. Dieser ist über einen Übergang mit dem südlichen Gebäudekomplex verbunden. Ein integriertes Oberlicht soll die Belichtung der darunterliegenden Fläche ermöglichen. Im 2. Obergeschoss verbindet ein Laubengang die drei Punktgebäude.

Im Untergeschoss stellt eine Tiefgarage ausreichend Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen zur Verfügung sowie angrenzende Lager- und Technikflächen. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen werden im südlichen Tiefgaragenbereich untergebracht sowie Flächen für Müllsammelstationen. Diese werden durch ausgewiesene Flächen im Außenbereich ergänzt, die als Müllsammelstation am Tag der Abholung dienen. Eine temporäre Müllsammelstation befindet sich nördlich neben der Anlieferungszufahrt sowie südöstlich im Bereich SO2 neben der ausgewiesenen Stellplatzfläche.

Nutzungen SO 2

Für den Bereich SO 2 sind Flächen für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Praxen und Räume für freiberuflich Tätige und nichtstörende Gewerbetreibende, Büros und Neben- und Technikräume vorgesehen sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Zusätzlich können die obenliegenden Wohnungen im nördlichen Bereich des SO 1, über das begrünte Flachdach und die Laubengänge erschlossen werden.

Im Untergeschoss ist die Tiefgarage für die Wohnungen mit Neben- und Technikräumen vorgesehen sowie eine Müllsammelstation.

Eine Besonderheit stellt die Sicherstellung der Zuwegung für die angrenzende Tiefgaragenein-/ausfahrt im Erdgeschoss dar.

Nutzung des Dorfplatzes

Der „Dorfplatz“ soll die derzeit schwach ausgebildete Ortsmitte von Kadelburg stärken. Er dient vor allem als Aufenthaltsfläche für die Nachbarschaft und die restlichen Bewohner:innen von Küssaberg sowie den Begegnungen zwischen Jung und Alt. Drei Bäume sorgen für eine attraktive Aufenthaltsqualität und gleichzeitig für Kühlung des Freibereichs an heißen Tagen.

3.2 Maß der Nutzung und Baustruktur

Mit dem Bebauungsplan wird zudem angestrebt, an die städtebauliche Situation anzuknüpfen, diese weiterzuentwickeln und bestehende Bezüge zur umliegenden Bebauungsstruktur zu erhalten und fortzuführen. Unterschiedliche Gebäudehöhen von einem bis drei Geschosse gliedern den Baukörper und nehmen damit die Körnigkeit und teilweise Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung auf.

Insgesamt sind im Planungsgebiet zwei Hauptkörper vorgesehen, die im 1. Obergeschoss über einen Übergang miteinander verbunden sind. Die Ausformung einer dreigeschossigen Gebäudehöhe gilt lediglich für die einzelnen Punktgebäude, die sich aus dem eingeschossigen Flachdach erheben, sowie im südlichen Gebäude. Für alle Gebäude wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt sowie eine Fertigfußbodenhöhe (FFB) für die Obergeschosse der Punktgebäude. Ebenso wird eine max. Gebäudehöhe bezogen auf die absoluten Höhen üNN festgesetzt. Alle Dächer der Punktgebäude sind zudem als flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 3–20° auszuführen. Die restliche Dachfläche ist als Flachdach umzusetzen. Damit wird die Höheneinordnung der Bebauung in die Umgebung sowie eine ortsbildtypische Dachgestaltung gesichert.

Die Dichte im Geltungsbereich wird durch die Festsetzungen einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die festgesetzten GRZ-Werte orientieren sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus §17 BauNVO. Für das Sondergebiet SO1 und SO2 gilt jeweils eine maximale GRZ von 0,8.

Die Anteile an Gemeinschaftsflächen, wie Zufahrten, Wege, Stellplätze, Gemeinschaftsgrünflächen, können für die GRZ/GFZ-Berechnungen miteinbezogen werden. Darüber hinaus ist die Überschreitung nach § 19 Nr. 4 BauNVO um 50% durch Nebenanlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze möglich. Höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Im Bereich der Sondergebietsfläche SO1 und SO2 gilt eine erhöhte Überschreitung für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0, um ausreichend Stellplätze und Lager-/Technikräume in der Tiefgarage zu generieren sowie Zufahrten und Anlieferung des Einzelhandels sicherzustellen und gleichzeitig eine maximale Fläche an allgemein, öffentlich

genutzten Freiraum zu ermöglichen. Zudem entsteht mehr Wohnfläche, da benötigte Abstellräume im Untergeschoss untergebracht sind.

Als Ausgleich der erhöhten Überschreitung ist eine extensive Dachbegrünung des Flachdachs vorgesehen.

Daher wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Flächen der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen) bis zu einer GRZ von 1,0 gestattet.

Mit der neuen Ortsmitte Küssaberg wird durch die erfolgten Festsetzungen eine klar gegliederte, funktional und städtebaulich ausgewogene Bebauungsstruktur geplant, die sich in die Umgebungsbebauung gut einfügt und die geforderten Funktionen nachweist. Die Zuordnung der Haupteingänge am Dorfplatz bindet die Gebäude gut an die Ortsmitte an. Der Platzraum kann durch die Bewohner:innen der Häuser, aber auch durch Bewohner:innen der Ortschaft und durch Besucher:innen genutzt werden.

3.3 Verkehrserschließung und Straßenraumgestaltung

Straßennetz

Die Erschließung des Sondergebietes SO1 und SO2 erfolgt für den KfZ-Verkehr über die südliche sowie östliche Ein- und Ausfahrt in der Deckwiesenstraße. Von Westen über die Hauptstraße bzw. den Trottenweg ist eine Zufahrt lediglich für den Anlieferungsverkehr vorgesehen.

Wegenetz

Der Dorfplatz, als zentraler Bereich in der neuen Ortsmitte, soll als Fußgängerbereich die Begegnung zwischen Jung und Alt ermöglichen und fördern. Nicht nur die Nutzer:innen der angrenzenden Gebäude sollen hier die Möglichkeit zum Austausch bekommen. Für die gesamte Gemeinde wird hier ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, der Spiel- und Verweilorte im Alltag schafft. Über eine großzügige Freitreppe wird die direkte Anbindung an die Kreuzungsübergänge für Fußgänger:innen in der Hauptstraße ermöglicht.

Ruhender Verkehr, Anbindung an den ÖPNV

Im Gebiet werden mindestens 60 Stellplätze in der Tiefgarage für den Einzelhandel sowie die Büro- und Praxisflächen untergebracht. Für die Wohnungen wird ein erhöhter Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung nach § 37 (1) LBO angesetzt. Diese werden im südlichen Bereich der Tiefgarage nachgewiesen.

Zusätzlich stehen maximal 14 Stellplätze oberirdisch zwischen den beiden Gebäudekomplexen zur Verfügung sowie an der südöstlichen Freifläche im Bereich der Ein-/Ausfahrt zur Deckwiesenstraße im Osten. Aufgrund der Beschränkung der Nutzungen im Plangebiet auf den Bereich bis 22:00 Uhr, sind Parkbewegungen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr auf dem Parkplatz des Plangebiets kaum zu erwarten.

Der Neubau wird über die neu verlegte Bushaltestelle „Löwen“ in der Hauptstraße direkt an den ÖPNV angebunden. Hierzu wird ein überdachter Unterstand für wartende Verkehrsteilnehmer:innen innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche auf dem Dorfplatz errichtet.

Anlieferung, Tiefgaragenzufahrt

Die Anlieferung des EDEKA-Marktes erfolgt über die Zufahrt im Nordwesten über die Hauptstraße sowie Trottenweg.

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an der südlichen Fassadenfront des großflächigen Gebäudekomplexes und steht für Besucher:innen sowie Bewohner:innen zur Verfügung. Diese wird über die östliche sowie südliche Deckwiesenstraße erschlossen. Hierfür muss im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes eine Fahrbahnbreite von mind. 7,50 m freigehalten werden. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist ebenfalls in einer Breite von mindestens 7,50 m auszuführen.

Damit die Erschließung der Tiefgaragenzufahrt zukünftig gesichert wird, sind im südlichen Bereich des Baufensters zwei Durchgänge mit einer lichten Höhe von mind. 4,20 m im Erdgeschoss ausgewiesen.

3.4 Grün- und Freiflächen

Die grünräumlichen Belange wurden bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt und durch die Ausweisung verschiedener Grünflächen in Verbindung mit verschiedenen, der jeweiligen Situation entsprechenden Pflanzgeboten und Pflanzbindungen in die Planung integriert.

Verkehrsgrün

Im Bereich der Verkehrsflächen, entlang der Hauptstraße sowie des Kreisverkehrs, sind die seitliche Flächen als Verkehrsgrün gekennzeichnet. Diese sind als Blühstreifen anzulegen. Zusätzlich sollen hier als Ausgleichsmaßnahme insgesamt vier Bäume gepflanzt werden.

Freifläche „Dorfplatz“

Auf dem Dorfplatz sind drei standortgerechte Hochstämme 3. Ordnung, keine Tiefwurzler zu pflanzen. Sie dienen der Beschattung und Kühlung der Platzfläche. Der Standort ist hier frei wählbar.

Aufgrund eines Höhenunterschieds zwischen Dorfplatz und Verkehrsfläche wird als Sicherheitsvorkehrung eine Absturzsicherung/ Brüstung bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig sein, für Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“

Zusätzlich ist ein weiterer heimischer standortgerechter Hochstamm 2. Ordnung auf einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) zu pflanzen. Sollte die Anordnung

im Bereich der Verkehrsfläche nicht möglich sein, so kann ein Alternativstandort gesucht werden. Es muss jedoch eine Pflanzung des Baumes innerhalb des B-Plangebietes erfolgen.

Öffentliche Grünfläche

Angrenzend an den Dorfplatz ist eine öffentliche Grünfläche zu errichten und gärtnerisch zu pflegen. Die Fläche dient zudem als Niederschlagswasserableitung.

Private Grünflächen

Es ist ein heimisch standortgerechter Hochstamm 3. Ordnung zu pflanzen. Der Baumstandort kann 3,00 m von dem im Plan gekennzeichneten Standort abweichen.

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Zugänge, Park- und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind, **wo es die Nutzung der Fläche** erlaubt (Dorfplatz, Sonderbaufläche), wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

Zur Erhöhung des Grünflächenanteils soll das Flachdach des Hauptgebäudes, soweit es nicht zur fußläufigen Erschließung, als Kinderspielplatz oder als Abgrenzungsfläche zur Attika genutzt wird, mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

4 PHOTOVOLTAIKANLAGE

Es ist darauf zu achten, dass durch die Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmenden auf der L 161 entsteht.

5 WERBEANLAGEN

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Werbeanlagen im Umfeld von Wohngebieten soll den Charakter des Gebietes, des Straßenraumes und des Ortsbildes schützen. Außerdem gilt es, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 161 durchgängig sicherzustellen. Im Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen getroffen, die die Größe der Werbeanlagen, und deren Standort beschränkt sowie eine angemessene Leuchtstärke vorsieht.

6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE, AUSGLEICHSMAßNAHMEN

(§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB)

6.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Küssaberg plant die Neu- und Umgestaltung der Ortsmitte im Rahmen des so genannten Vorhabens "Neue Mitte Kadelburg". Auf Grundlage eines durch einen Bürgerbeteiligungsprozess begleiteten integrierten Stadtentwicklungskonzepts soll zur Sicherung der angestrebten Nutzungen und städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der vorläufige Geltungsbereich umfasst ca. 1,1 ha und umschließt den Ortskernbereich von Kadelburg entlang der Hauptstraße/ Ecke Deckwiesenstraße.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und erfüllt anhand der Kenndaten die Anforderungen nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht durchzuführen.

Aufgrund des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Der Verzicht auf die förmliche Umweltprüfung entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Es wurde ein Umweltfachbeitrag zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Kadelburg“ erarbeitet.

Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend beschrieben:

- Für die Schutzgüter Boden, Oberflächengewässer, Landschaftsbild, sowie Mensch und Erholung sind die Auswirkungen des B-Plangebiets nicht erheblich.
- Die Schutzgüter Pflanzen/ Biotoptypen, Grundwasser, Klima und Fläche werden durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt.
- Durch die Pflanzung von acht Bäumen, die Entwicklung von Blühstreifen und Gestaltung von Grünflächen können die Beeinträchtigungen gemindert werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass zur abschließenden Einschätzung der Beeinträchtigungen für gefährdete und geschützte Tierarten und die Vermeidung von Verbotstatbeständen eine Untersuchung zu Eidechsen und Gebäudebrütern (mehrere Begehungen zwischen April und September 2023) stattfindet. Aus den Ergebnissen werden mögliche

Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen erarbeitet, mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und in den Umweltfachbeitrag zur Offenlage eingearbeitet.

6.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt weder Schutzgebietsflächen oder -kategorien nach NatSchG oder nach BNatSchG.

Innerhalb des Plangebiets bzw. in dessen direktem Umfeld befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopflächen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Elektrizität ist im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes sowie von Gefährdungen durch Anlagen der Versorgung, wie Maste und Oberleitungen im öffentlichen Raum, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

7.2 Entwässerung

Das künftige Baugebiet „Neue Mitte Kadelburg“ soll über ein Trennsystem entwässert werden. Das Regenwasser von den öffentlichen Straßenflächen wird in den darunterliegenden, vorhandenen Regenwasserkanälen eingeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle eingeleitet. Die Schmutzwassermengen werden der zentralen Kläranlage der Gemeinde Küssaberg zugeführt.

Das anfallende Regenwasser des Dorfplatzes sowie der privaten Grundstücksflächen wird über ein Trennsystem den Kanälen in der Deckwiesenstraße zugeführt, da aufgrund der unterbauten Flächen keine direkte Versickerung möglich ist.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wird durch das Ingenieurbüro Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle durchgeführt (Anlage 3).

Eine erste Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle ergab (Anlage 3), dass aktuell keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Anforderungen nach TA-Lärm (Mischgebiet) durch den geplanten Neubau EDEKA Markt mit Wohnungen erwartet werden.

Maßgebliche Schallemissionen durch Verladevorgänge, die durch Fahrzeugverkehr auf dem Gelände entstehen, können durch die Lage der Tiefgarageneinfahrt sowie Einhausungen und Überbauungen, minimiert werden.

Weitere zu erwartende Schallemissionen, die durch gebäudetechnische Anlagen entstehen, werden durch das Büro Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle reguliert, da entsprechende, schalltechnische Qualitäten für Wärmepumpen, Verdampfer und/oder Kältetechnik durch das Büro festgelegt werden.

9 DENKMALSCHUTZ

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind durch die Änderung des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

10 BODENORDNUNG, REALISIERUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Das städtebauliche Konzept geht von einer ganzheitlichen Erschließung und Bebauung der Gesamtfläche aus.

11 FLÄCHENBILANZ, BEBAUUNGSDICHTE

Bruttobaugebiet	1,10 ha	(100 %)
Nettobauland/ Wohnbauflächen	0,40 ha	(ca. 36,4%)
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze, Verkehrsgrünflächen)	0,70 ha	(ca. 63,6 %)

Auf der Grundlage des Städtebaulichen Vorentwurfs zum Bebauungsplan wird von ca. 26 Wohneinheiten (WE) im Planungsgebiet ausgegangen. Daraus ergibt sich eine Bebauungsdichte von ca. 24 WE je Hektar Bruttobaufläche. Bezogen auf die eigentliche Wohnbaufläche ergibt sich eine Bebauungsdichte von ca. 65 WE je Hektar Wohnbaufläche.