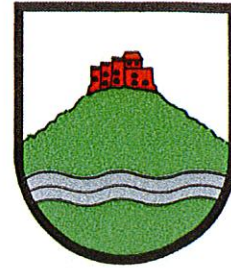


Gemeinde Küssaberg



Landkreis Waldshut

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Neunschwanz“, Ortsteil Kadelburg

I. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordwestlich am Ortsrand von Kadelburg und weist insgesamt eine Größe von 20.000 m² auf. Es wird im Osten durch die Erschließungsstraße Soolweg und im Südwesten durch den bereits bestehenden Holunderweg begrenzt und dehnt sich schließlich im Norden bis zu den dortigen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken aus. Mit dem Bebauungsplan sollen die Ziele des Flächennutzungsplanes nun umgesetzt werden und künftig eine städtebaulich einheitliche und geschlossene Ortsrandbebauung in Richtung Westen erzielt werden; dabei soll vor allem der Bedarf von Wohnraum gedeckt werden.

II. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem die Gemeinde die zur Überplanung anstehenden Flächen erwerben konnte, soll die im Flächennutzungsplan verankerte städtebauliche Konzeption unverändert verfolgt und weiter realisiert werden. Mit dem Plangebiet soll der Bedarf an Wohnbauland vorwiegend der einheimischen Bevölkerung gedeckt werden. Seit dem Jahr 2004, in welchem der Bebauungsplan „Steinäcker 2. Änderung“ insg. 5 Bauplätze ausweisen konnte und dem Bebauungsplan „Studäcker“ aus dem Jahr 1996, mit insgesamt 29 Bauplätzen, an den sich der Bebauungsplan „Neunschwanz“ nunmehr anschließt, konnte im Ortsteil Kadelburg kein größeres Baugebiet mehr erschlossen werden. Aufgrund des sehr hohen Bedarfes an Wohnraum in der Gemeinde Küssaberg, sollen mit diesem Baugebiet auch insbesondere Mehrfamilienhäuser entstehen können; in diesem Baugebiet sollen damit vor allem auch den Zielen der Landesregierung „wertvolle landwirtschaftliche Flächen zu sparen“ sowie den Bedürfnissen nach Mietwohnungen in Form von Bauten wie Reihenhäuser, Hausgruppen oder Geschosswohnungsbauten nachgekommen werden. Die bewusst gewählte Angebotsbreite soll den unterschiedlichen Interessen der künftigen Bauherren möglichst gerecht werden. Dass der Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Küssaberg sehr hoch ist, ergibt sich aus dem im Ortsteil Rheinheim zuletzt neu erschlossenen Baugebiet „Au-West II“ bei dem die Nachfrage an Einfamilienhäusern fast das 4-fache betrug, als es Bauplätze zu vergeben gab. Nachdem die Bauplätze des Bebauungsplanes „Au West II“ innerhalb der nächsten 4 Jahre vollständig einer Bebauung zugeführt werden sollen, soll mit dem neuen Plangebiet „Neunschwanz“ im Ortsteil Kadelburg der weiterhin vorhandene Bedarf an Wohnbauland (vorwiegend für die einheimische Bevölkerung) abgedeckt werden.

III. Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Küssaberg, mit Rechtskraft vom 13.07.2006, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Neunschwanz“ als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Neunschwanz“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Erschließung

Ziel der Erschließungsplanung eines Neubaugebietes ist stets eine möglichst kosten- und flächensparende Planung, um der einheimischen Bevölkerung im Ergebnis preislich adäquate Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Die Besonderheiten des Plangebietes, wie z.B. die bestehenden 20 KV sowie die 110 KV-Leitung, die sich mitten im Plangebiet befinden, müssen bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Zudem soll auch in diesem Neubaugebiet ein neues modernes und kostengünstiges System zur Ableitung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers zur Ausführung gelangen. Dieses erfasst alle öffentlichen Flächen, wie Straßen und Gehwege und kann gleichzeitig als Notüberlauf aus der Regenwasserversickerung der privaten Grundstücke dienen.

Straßenplanung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Ortsdurchfahrtsstraße (Hauptstraße) herkommend über die Schanzstraße bis hin zu den angrenzenden Gemeindestraßen Holunderweg und Soolweg; das Neubaugebiet kann demnach von zwei Seiten aus angefahren werden. Die beiden Gemeindestraßen werden mit einer neuen Straße durch das Plangebiet miteinander verbunden, so dass sich ein sogenannter Ringschluss ergibt. Einzelne Bauplätze werden wiederum selbst durch kurze Stichstraßen mit je einer Breite von 4,50 m erschlossen. Das Müllfahrzeug kann trotz Ausbau der Stichstraßen nicht überall wenden; deshalb wurde für die Entsorgung des Mülls der Stichstraßenanlieger eine gemeinsame Sammelstelle im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Wasserversorgung- bzw. Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung werden parallel zu den Entwässerungskanälen Versorgungsleitungen verlegt. Im gesamten Gebiet werden duktile Gussrohre GGG DN 100 mm nach DIN 28610 verlegt. Die Hausanschlussleitungen werden als HDPE-Rohre in DN 50 ausgebildet.

Abwasserbeseitigung

Es ist vorgesehen, das Regenwasser der Straßenflächen über ein Rohrsystem zusammenzuführen und in einer zentralen Versickerungsanlage über die belebte Bodenschicht zu versickern.

An das Rohrsystem sollen auch die Notüberläufe der Grundstücksentwässerungen für mehr als 5-jährige Regenwasserereignisse angeschlossen werden. Für jedes

Grundstück muss eine Versickerung mit Rückhaltung (keine Flächenversickerung) nachgewiesen werden.

V. Empfehlungen und Hinweise

Grundwasser

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden bereits eingehenden Untersuchungen zum tatsächlichen Grundwasserstand durchgeführt und Erfahrungswerte aus der umliegenden Bebauung beigezogen. Daraus ergibt sich ein maximaler Grundwasserstand von 320,44 m. ü. NN. welcher je nach Rheinwasserstand und Jahreszeit variieren kann. Eine Pegelmessstelle wurde eingerichtet, welche die Werte weiter verfeinernd aufzeichnen wird. Die Ergebnisse der zusätzlichen Messreihe zum Grundwasserstand werden in den kommenden Monaten von der Gemeinde ausgewertet. Das schriftliche Ergebnis wird dem Bauherren auf Antrag von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Aufgrund des Grundwasserstandes wird dem Bauherren empfohlen, geeignete und ausreichende Vorsorgemaßnahmen zu treffen und die Untergeschosse der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verhinderung von eindringendem Sickerwasser, Oberflächenwasser und vom Grundwasser zu sichern. Keller und Tiefgaragen sollen daher als wasserundurchlässige oder technisch gleichwertige Wanne ausgebildet werden. Dem Bauherren wird zudem empfohlen, je nach Höhenlage des Gebäudes und der jeweiligen Grundwasserverhältnisse sich noch vor Einreichung des Bauantrages mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft in Verbindung zu setzen.

Hausanschlüsse, Hausanschlussleitungen und Ortskanäle sind dauerhaft dicht sowie rückstausicher auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern. Gründungen sollen über dem mittleren Grundwasserstand bleiben.

Drainagewasser

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Einleiten von Drainagewasser in den öffentlichen Abwasserkanal nicht gestattet ist. Da es sich bei Drainagewasser, bevor es in die Kanalisation gelangt, nicht um Abwasser handelt, besteht kein Anspruch des Grundstückseigentümers auf die Beseitigung des Drainagewassers in der kommunalen Entsorgungsanlage. Die Gemeinde schließt eine Genehmigung zur Einleitung im Rahmen des Abwasseranschlussantrages generell aus. Auch Grundwasser darf nicht dauerhaft über Drainagen abgeleitet werden.

VI. Eingriff-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbericht

Zur Erstellung des Umweltberichtes, mit Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und deren Ausgleichs, wurden umfangreiche Überlegungen angestellt. Die Einzelheiten sind der Anlage zum Bebauungsplan „Umweltbericht“ zu entnehmen. Im Ergebnis steht fest, dass trotz der Ausschöpfung der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan (z. B. wasserdurchlässige Bauweise für Wege, Stellflächen usw., Versicke-

rungsflächen, extensive Dachbegrünung) der Ausgleich nicht vollends im Plangebiet selbst geschaffen werden kann. Die Gemeinde hat daher für einen externen Ausgleich zu sorgen. Als externe Ausgleichsmaßnahme soll auf Grundstück Flst.Nr. 335 auf der Gemarkung Bechtersbohl eine bisher intensiv bewirtschaftetes Grünland zu einer Magerwiese mittlerer Standort entwickelt werden. Außerdem sollten am nördlichen Rand der Fläche bzw. entlang des Weges auf Grundstück Flst.Nr. 325 insgesamt 15 Hochstammobstbäume gepflanzt und dauerhaft gepflegt bzw. bei Absterben ersetzt werden.

Der durch die externe Kompensationsmaßnahme entstehende Kompensationsüberschuss wird im Zuge der Erweiterung des Baugebiets Neunschwanz zum Ausgleich der damit künftig zu erwartenden Eingriffe verwandt. Ein Teil des Überschusses wird dabei den nördlichen Grünflächen im aktuellen Baugebiet zugeordnet, insofern diese im Zuge der Baugebietserweiterung entfallen.

Küssaberg, den 11.11.2015

Manfred Weber
Bürgermeister

