
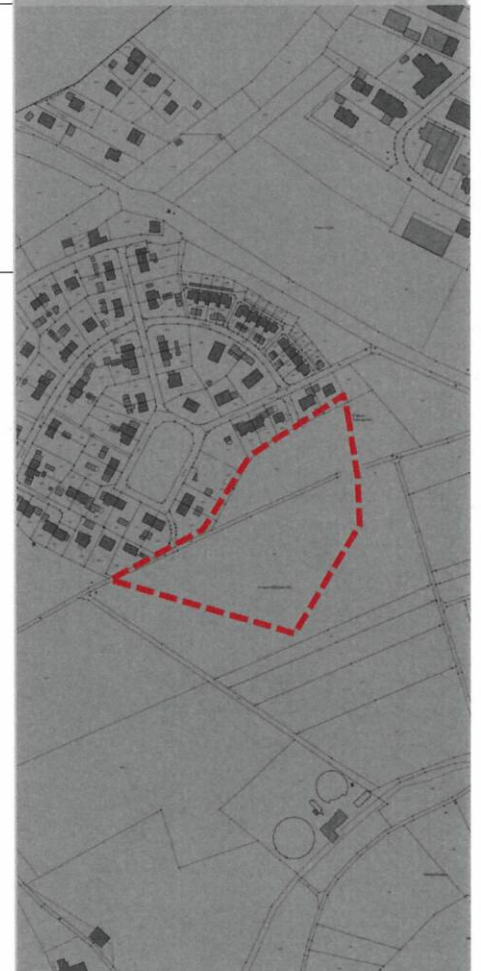


 **GEMEINDE KÜSSABERG**

 Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Ettikon III“

 Begründung



INHALT

| | |
|--|----|
| 1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung | 3 |
| 2. Planungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| 3. Örtliche Bauvorschriften | 18 |
| 4. Umweltbelange | 20 |
| 5. Verkehr..... | 22 |
| 6. Infrastruktur | 23 |
| 7. Flächenbilanz | 23 |

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Abb. 1: Luftbild des Plangebiets mit Darstellung der Geltungsbereiche.
Quelle: Kartendienst der LUBW; eigene Darstellung.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 2,64 ha und umfasst den noch unbebauten Bereich östlich des Ortsteils „Ettikon“ in Küssaberg sowie die Straßenanschlüsse ins Bestandsgebiet. Dies beinhaltet eine abgesetzte Fläche von 0,57 ha nordöstlich des eigentlichen Plangebietes. Dort sind ein Lärmschutzwall sowie Ausgleichsmaßnahmen geplant. Im Nordwesten und Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Siedlungskörper. Im Süden wird das Plangebiet von einer bestehenden 110 kV Freileitung begrenzt. Nach Osten verläuft die Grenze des Plangebiets durch die Flurstücke 2672 und 1005. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2 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 Werksiedlung 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 Reihenhäuser 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 Metern Entfernung eine Kläranlage. Weitere 200 Metern 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, weshalb hierfür im Bebauungsplan Maßnahmen vorgesehen sind. 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.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Bauleitpläne

Regionalplan

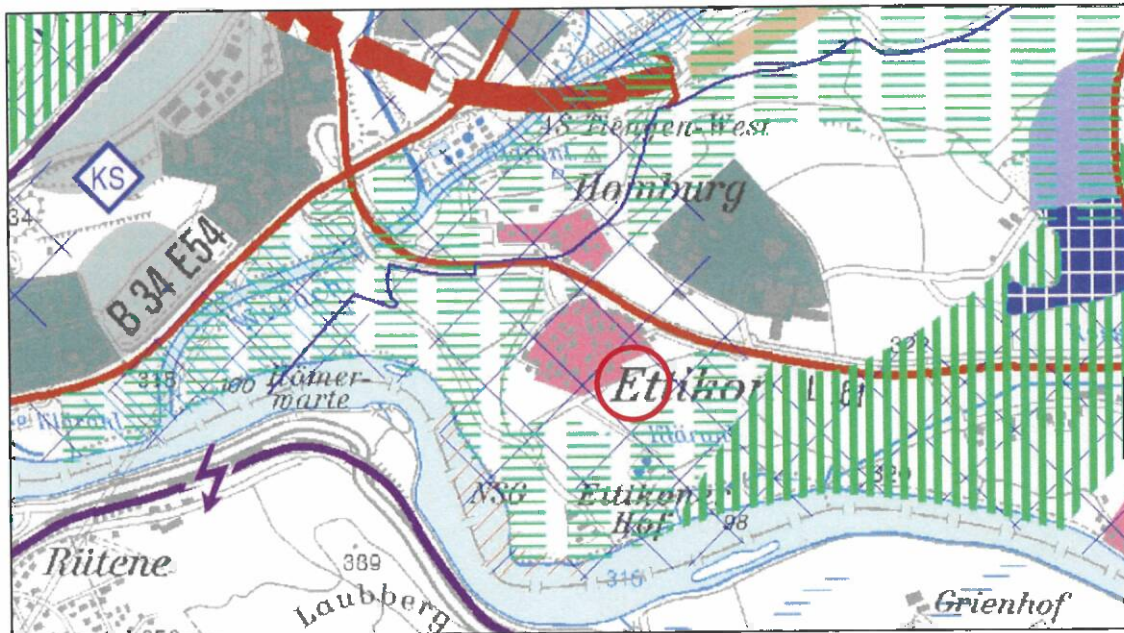


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot).
Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee; eigene Darstellung.

Küssaberg liegt im Umfeld der Entwicklungsachse Waldshut – Schaffhausen; jedoch nicht in einem Verdichtungsbereich. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Hochrhein-Bodensee ist zu erkennen, dass zwischen der bestehenden Siedlung und den nächsten regionalen Grünzügen ausreichend Raum für die Entwicklung des Baugebiets „Ettikon III“ bleibt. Der Entwicklung des Baugebiets stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Küssaberg – Hohentengen (siehe Abb. 3 nächste Seite) stellt das Plangebiet als potenzielle Wohnbaufläche dar; der Lärmschutzwall ist bislang nicht im FNP abgebildet. Der Bebauungsplan wurde somit nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund des Verfahrens gem. § 13b ist der FNP auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Im FNP ist außerdem auch das nahegelegene Gewerbegebiet dargestellt. Es wird deutlich, dass dieses künftig nicht näher an die Wohnbebauung heranrücken soll.



Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot).
Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg; eigene Darstellung.

Bestehende Bauleitpläne

Für die Siedlung Ettikon besteht der gleichnamige Bebauungsplan mit Rechtswirksamkeit der letzten Änderung vom 10.05.2019. Der Bebauungsplan wird im Bereich einiger Erschließungsflächen überlagert. Da die alten Festsetzungen im Kontext der Erweiterung „Ettikon III“ nicht mehr den städtebaulichen Rahmenbedingungen entsprechen, wird der Bebauungsplan „Ettikon“ im Bereich der Überlagerung aufgehoben. Dies gilt auch, falls der Bebauungsplan „Ettikon III“ aufgehoben werden sollte.

Im Norden der Siedlung besteht der Bebauungsplan „Ettikon II“ mit Rechtswirksamkeit vom 31.08.2001. Beide Bebauungspläne setzen Allgemeine Wohngebiete fest.

1.4 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 für die Gemeinde die Gelegenheit, die dort bestehende prägnante Siedlung aus den 1920er Jahren maßstäblich zu erweitern und die markante städtebauliche Struktur fortzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte insbesondere folgende Ziele:

- Bereitstellung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen,
- Ortsverträgliche Ergänzung der historischen Siedlungsstruktur,
- Festsetzung von ortsverträglichen Dichtewerten,
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

1.5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte zunächst im zweistufigen Regelverfahren. Zusätzlich zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (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 gem. § 13b BauGB zu wechseln, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind und die Gemeinde auf möglichst unkompliziertem Wege neues Bauland bereitstellen will:

- Die Summe der Grundflächen im Sinne des § 13a (1) Satz 2 BauGB liegt mit 4.974 m² deutlich unter der Grenze von 10.000 m².
- Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend ergeben sich keine Zulässigkeiten von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Siehe hierzu auch die Betrachtung der Schutzgüter in Kapitel 4.2.
- Im Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Einrichtungen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit sich bringen würden.

Im beschleunigten Verfahren entfallen der Umweltbericht sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da diese aufgrund des Verfahrens als vorab ausgeglichen gelten. Die Gemeinde wird mit der Schaffung einer Magerwiese auf Flst. 952 trotzdem eine Ausgleichsmaßnahme herstellen, die dem gemeindlichen

Ökokonto gutgeschrieben werden soll. Auf die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB wird ebenfalls verzichtet.

1.6 Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept



Abb. 4: Städtebauliches Konzept; Quelle: eigene Darstellung

Das Plangebiet füllt die Potenzialfläche des Flächennutzungsplans nicht aus. Nach Osten bleibt die Möglichkeit für einen weiteren Bauabschnitt bestehen, für den die Erschließung bereits berücksichtigt wurde. Nach Süden verhindert die 110 kV-Freileitung eine weitere Ausdehnung des Siedlungskörpers, da eine Verlegung dieser Leitung als zu kostenintensiv angesehen wird, um wirtschaftlich vertretbar zu sein.

Die bestehende städtebauliche Struktur wird fortgeführt und maßstäblich ergänzt. Entsprechend wird die nördlich des Plangebiets stumpf endende Ringstraße in einem Bogen durch das Plangebiet geführt (Planstraße 2). Die vom Lonzaplatz abzweigende Straße wird als Planstraße 3 nach Osten verlängert und bildet zusammen mit der Planstraße 2 ein durchgängiges Erschließungssystem. Da die Siedlung eine Erweiterungsmöglichkeit nach Osten erhalten soll, wird die

Planstraße 3 noch ein Stück weiter nach Osten geführt. Im Norden des Plangebiets zweigt zu diesem Zweck die Planstraße 1 ab.

Der Straßenquerschnitt sieht entlang des Rings einen einseitigen Gehweg vor, der bis in die Hofstraße verlängert und dort an den Bestand angeschlossen werden soll. Da die Straße in Richtung Lonzaplatz nur sehr schmal ausgebaut ist und ein vollständiger Ausbau den umliegenden Grundstücken sehr viele private Flächen nehmen würde, wird diese Engstelle bewusst als gemeinsame Verkehrsfläche ausgestaltet. Der Hauptteil des Zielverkehrs soll über die Hofstraße abgewickelt werden, die direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Die Bebauung kann in weiten Teilen des Plangebiets flexibel mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern erfolgen. Im Entwurf wurde ein Mix an unterschiedlichen Typologien vorgesehen. Im Zentrum des Gebiets ist Raum für drei kleinere Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen. Die gemischte Baustruktur sorgt dafür, dass verschiedene Zielgruppen angesprochen werden können und eine mittlere Dichte von 53 Einwohnern je Hektar oder 22 Wohneinheiten je Hektar erreicht werden kann.

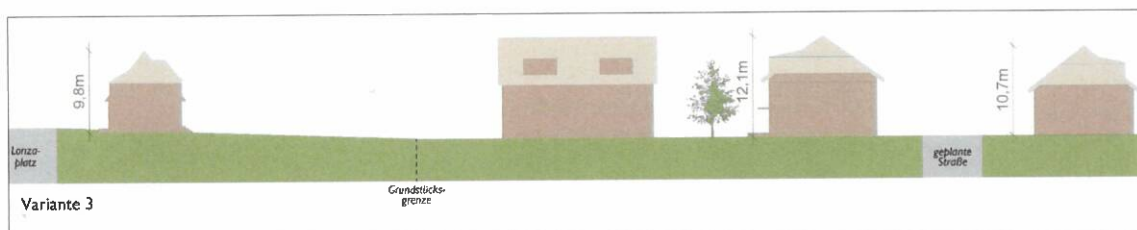


Abb. 5: Schnitt durch das Plangebiet; Quelle: eigene Darstellung

Die Gebäude sollen dem Charakter der Siedlung entsprechend nicht mehr als zwei bis drei Geschosse umfassen und mit einem wahrnehmbaren Satteldach gebaut werden. An den Siedlungsrändern soll eine Eingrünung zur offenen Landschaft stattfinden, damit sich die Siedlung gut ins Landschaftsbild eingliedert.

Die Nebenanlagen sollen gruppiert angeordnet werden, sodass sich ein geordnetes Siedlungsgefüge ergibt. Anders als bei den Hauptbaukörpern wird empfohlen, Nebenanlagen grundsätzlich mit begrüntem Flachdach auszuführen, um Niederschlagswasser zwischenzupuffern. Außerdem ordnen sich die Nebenanlagen mit Flachdach städtebaulich gegenüber den Hauptbaukörpern deutlich unter. Dies unterstützt das städtebauliche Konzept.

Zur Abschirmung des Plangebietes vom Verkehrslärm ist nordöstlich des Plangebietes ein Lärmschutzwall vorgesehen. Der Wall bietet auch einigen Bestandsgebäuden entlang der Hofstraße zusätzlichen Schallschutz. Das Grundstück liegt im Gemeindeeigentum.

Planungsalternativen

Grundsätzlich wären zwei andere Vorgehensweisen denkbar gewesen: In der „Nullvariante“ würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund des Bedarfs an Wohnraum erschien dies aber kein sozial verträgliches Vorgehen; da ein engerer Markt zu Preissitzen führen kann. Die Bereitstellung von Wohnraum ist nicht nur Aufgabe der zentralen Orte, sondern es sollen alle Kommunen einen Beitrag leisten.

Alternativ wäre auch eine dichtere Bebauung des Gebiets im Sinne des flächensparenden Bauens vorstellbar gewesen. Hierbei hätten sich jedoch unweigerlich städtebauliche Konflikte mit der bestehenden Siedlungsstruktur ergeben. Ziel der Entwicklung ist ein ortsbildverträglicher Grad an Verdichtung, es sollte kein neuer „Ortsteil am Ortsteil“ geschaffen werden, der in Konkurrenz mit dem historischen Ettikon bzw. dessen bestehenden Siedlungskern tritt.

Insgesamt sieht die vorliegende Planung eine ausgewogene Dichte und Struktur vor, welche die gegensätzlichen Interessen abwägt und der Gemeinde einen angemessenen Siedlungszuwachs ermöglicht.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um das Prinzip der kurzen Wege zu unterstützen, sind neben dem Wohnen insbesondere die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zugelassen.

Nicht störenden Handwerksbetriebe sind im Gebiet ausnahmsweise zulässig. Damit soll eine Steuerung in der Art ermöglicht werden, dass nur Betriebe angesiedelt werden, die in das kleinteilig gegliederte Gebiet passen und keinen übermäßigen Verkehr anziehen.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund des Planverfahrens gem. § 13b BauGB nicht zulässig, da in diesem Planverfahren vorrangig Wohnbauflächen geschaffen werden sollen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ), die maximal zulässigen Traufhöhe (TH), die Firsthöhe (FH) und die maximale Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die GRZ im Gebiet **WA 1** nutzt das nach BauNVO empfohlene Maß von 0,4 fast vollständig aus. Durch die zulässigen Kubaturen fügen sich die Gebäude, die in der Regel aus Doppel- und Reihenhäusern bestehen werden, gut in die angrenzende Siedlung ein. Im Gebiet **WA 2** sind größere Einzelbaukörper vorgesehen. Damit diese sich ebenfalls gut in die Siedlung einfügen sind etwas größere Freiflächen notwendig. Unter diesen werden außerdem Tiefgaragen untergebracht, sodass mehr Grünflächen entstehen. Daher ergibt sich im Gebiet WA 2 eine geringere Ausnutzung der Grundstücke mit einer GRZ von nur 0,25.

Geschossflächenzahl

Von der Festsetzung einer GFZ wurde abgesehen, da dies zur Steuerung der Dichte nicht erforderlich ist. Die Regelung über GRZ, Trauf- und Firsthöhe sind zur Steuerung der Kubaturen ausreichend.

Rechnerisch ergibt sich aufgrund der übrigen Festsetzungen eine GFZ von 0,7. In den Gebäuden ist aber eine weitere Ebene mit Aufenthaltsräumen zulässig. Rechnet man diese ebenfalls mit ein, so würde sich ein Wert von ca. 1,0 ergeben.

Gemäß BauNVO liegt der Richtwert in einem Allgemeinen Wohngebiet bei 1,2; diese wurde zur Sicherung eines optimalen Einfügens ins Ortsbild nicht ausgenutzt.

Trauf- und Firsthöhe

Die Traufhöhe entspricht dem Maß von Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt der Durchdringung von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhe ist so bemessen, dass das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann, dieses jedoch nicht als weiteres Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Die Firsthöhe ist in Meter über NN festgesetzt, um Missverständnisse zu vermeiden. Die sich daraus ergebende Gebäudehöhe beträgt im Gebiet **WA 1** 10,8 Meter und im Gebiet **WA 2** 13,7 Meter. Dies lässt auch mit den vorgesehenen eher steil geneigten Dächern ein ausgebautes Dachgeschoss zu.

Die im Planteil festgesetzten Trauf- und Firsthöhen schaffen zusammen mit den Dachneigungen einen Korridor, in welchem sich die Bauherren individuell bewegen können. Um die ruhige städtebauliche Struktur der bestehenden Siedlung fortzuführen, wurden die Spielräume insgesamt eher gering gewählt.

2.3 Höhenentwicklung

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Rohbaumaß) ist im Planteil in Meter über NN festgesetzt. Das Maß ist so bemessen, dass im Falle von Starkniederschlägen kein Regenwasser in die Gebäude eintritt.

Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, um eine ähnliche Raumwirkung wie die bestehende Siedlung zu erreichen.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Gebiet **WA 1** gilt die offene Bauweise. In den Baufeldern 5 und 6 lassen die Baugrenzen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auch in abweichender Anordnung zum städtebaulichen Entwurf zu.

Im Gebiet **WA 2** gilt eine abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig und die Gebäude nur eine maximale Länge von 20 Metern aufweisen dürfen. Hierdurch soll den künftigen Bauherren eine gewisse Freiheit bei der Anordnung der Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Eine Gebäudelänge von mehr als 20 Metern würde den Maßstab im Gebiet allerdings verfälschen und könnte zu städtebaulichen Spannungen führen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt. Diese können durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von **Terrassen** wurde geregelt, da Terrassen ebenfalls zur Versiegelung beitragen und diese erfahrungsgemäß mit der Zeit in ihren Dimensionen deutlich zunehmen. **Terrassenüberdachungen** sind als Erweiterung der Wohnnutzung zu betrachten und sollten daher nur innerhalb der Baugrenzen entstehen. Sie haben im Gegensatz zu Markisen in der Regel keinen temporären Charakter und üben daher eine deutlich größere städtebauliche Wirkung aus als Markisen.

Überdachte Fahrrad-Abstellanlagen und Klimageräte werden außerhalb der Baufenster geregelt, um Nebenanlagen möglichst zu bündeln. Überdachte Fahrrad-Abstellanlagen wurden in ihrer Größe daher beschränkt. In den Mehrfamilienhäusern sollten diese Stellplätze ebenfalls in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Sofern Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 5 m² mit einem Flachdach hergestellt werden, sind diese Dächer zumindest extensiv zu begrünen. Die Dicke der Pflanzschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze sind innerhalb und im Gebiet WA 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Gebiet WA 2 wurde die Zulässigkeit von Stellplätzen eingeschränkt, da die Parkierung in der Tiefgarage untergebracht werden soll. So können die Grünflächen in größerem Umfang erhalten werden. In Bereichen, wo Garagen zulässig sind, sind alternativ auch Carports oder Stellplätze zulässig.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb des Baufensters sowie in der hierfür vorgesehenen Fläche im Gebiet WA 2 zulässig. Die durch Tiefgaragen versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,5 Metern zu errichten.

2.6 Höchstzulässige Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden

Da die Flächen für Parkierungseinrichtungen begrenzt sind (die Größe der Tiefgaragen wurde begrenzt, um die Versiegelung zu begrenzen), sind im Gebiet **WA 2** maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Begrenzung der Anzahl Wohnungen entspricht auch der maximal zulässigen Gebäudelänge von 20 Metern.

2.7 Verkehrsflächen, Verkehrsgrün und Sichtdreiecke

Die Erschließungsflächen im Plangebiet sind als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen untereinander in Geh- und Fahrwege ist nicht verbindlich. Im Norden des Plangebiets ist eine Fläche für drei öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Im Nordosten des Gebietes ist der geplante Lärmschutzwall als Verkehrsgrün festgesetzt.

Im Bereich der Einmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt; innerhalb dieser ist ab einer Höhe von 0,8 Metern das Sichtfeld freizuhalten.

2.8 Behandlung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation sind die Grundstückeigentümer verpflichtet, Niederschlags- und Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen. Nur für Niederschlagsereignisse, die über das eines

fünfjährigen hinausgehen, ist ein Anschluss an die öffentlichen Entwässerungssysteme für Regenwasser vorgesehen.

Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen soll ebenfalls versickern. Hierfür ist im Süden des Plangebiets eine entsprechende Fläche ausgewiesen.

2.9 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet sind einige Flächen als Grünflächen festgesetzt. Die verbleibende Restfläche im Südwesten des Plangebiets ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da diese für eine bauliche Nutzung nicht geeignet ist.

Auf den künftigen privaten Grundstücken ist im Übergang zur Landschaft eine private Grünfläche festgesetzt. Diese soll einer Eingrünung des Gebietes dienen und so eine gute Einbindung in den Landschaftsraum ermöglichen. Im Gegensatz zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind innerhalb der privaten Grünflächen keine Nebenanlagen zulässig. Dies beugt einer „Verhüttung“ des Übergangsbereichs vor.

2.10 Lärmschutz

Innerhalb des Plangebiets

In vielen Wohngebieten werden Luft-Wärme-Pumpen oder ähnliche Anlagen zur Wärmegewinnung sowie Klimaanlage zur sommerlichen Kühlung eingesetzt. Die hierfür notwendigen Aggregate wurden bislang häufig entweder entlang der Straße oder zu den Nachbarn hin aufgestellt. Um sicherzustellen, dass die Betriebsgeräusche dieser Geräte den nachbarschaftlichen Frieden nicht stören, sind deren Immissionsrichtwerte so angesetzt, dass diese die Richtwerte um min. 6 db(A) unterschreiten, wodurch diese in der normalen Geräuschkulisse untergehen. Um die ohnehin eher kleinen Freiflächen nicht zu zerschneiden, ist weiterhin festgesetzt, dass die oberirdisch in Erscheinung tretenden Teile dieser Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (oder im direkten Umfeld derselben) zulässig sind.

Verkehrslärm von außerhalb des Plangebiets

Die nördlich des Plangebiets vorbeiführende Landesstraße sorgt für Lärmimmissionen im Plangebiet. Hierzu werden zwei Maßnahmen ergriffen: Nordöstlich des Plangebiets wird ein Schallschutzwall errichtet, mit dem ein Großteil des Verkehrslärms abgehalten wird. Der Lärmschutzwall wird mit einer 50 cm starken

durchwurzelbaren Bodenschicht angelegt und mit Sträuchern bepflanzt. An einigen Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin überschritten. Dort sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens geeignete passive Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) vorzusehen.

Gewerbelärm von außerhalb des Plangebiets

Östlich des Plangebiets befindet sich das Gewerbegebiet „Untere Riedäcker“. In der Schallprognose des Büros Gerlinger + Merkle wurden auch die Immissionen durch Gewerbelärm im Plangebiet untersucht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden im gesamten Plangebiet eingehalten und um mindestens 6 dB (A) unterschritten.

2.11 Flächen für Geh- und Fahrrechte

Im Westen des Plangebiets verläuft ein Haupt-Abwassersammler DN 1100. Zur Sicherung dieser Leitung ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers von 2 Metern beidseits der Leitungsachse festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs sind keine baulichen Anlagen oder Baumpflanzungen zulässig.

Im Süden des Plangebiets verläuft eine 110 kV Freileitung. Innerhalb des festgesetzten Leitungsbereichs ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens sind keine Baumpflanzungen zulässig.

Zur Durchleitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen zur Versickerung ist ein Leitungsrecht am Rand des Baufeldes 5 festgesetzt.

2.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf Grundlage des Umweltfachbeitrags des Büros Burkhard-Sandler sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die von ökologischer und städtebaulicher Bedeutung sind.

Hierbei handelt es sich um Pflanzgebote für öffentliche und private Flächen. Dies sollen den Eingriff minimieren und eine Mindest-Durchgrünung im Gebiet sicherstellen. Dies dient auch dem sommerlichen Hitzeschutz, da Bäume und Sträucher zu einem besseren Kleinklima beitragen.

Die zu verwendenden Sorten sollen heimisch und standortgerecht sein, um die heimischen Arten zu fördern. Die Pflanzqualitäten sollen sicherstellen, dass die Pflanzungen auch anwachsen können.

Die Begrenzung der Rodungszeiträume und die Regelungen zur Beleuchtung dient dem Schutz von Tieren und Insekten.

Die Maßnahmen werden im beigefügten Gutachten detailliert erläutert.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Eine durchgängige Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücke sind Grundlagen für ein ansprechendes und attraktives Ortsbild. Um dies sicherzustellen, werden in den Örtlichen Bauvorschriften verschiedene ortsbildrelevante Elemente geregelt.

Der Umfang an Dachaufbauten und -einschnitten wird begrenzt, sodass die bereits für die historische Bebauung in der Umgebung charakteristischen Dachflächen weiterhin als bauliches Element wirksam werden. Eine durchgängig gestaltete und ruhige Dachlandschaft fügt die Siedlung auch besser in den Landschaftsraum ein.

Der Umfang an Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien wurde geregelt, damit sich diese Anlagen bestmöglich ins Ortsbild einfügen. Angesichts der Verpflichtung zur Belegung von Dachflächen mit PV- oder Wärmeerzeugungs-Anlagen werden diese nun flächendeckend zum Einsatz kommen. Wenn diese Anlagen an die jeweiligen Dächer gut angepasst sind, bereichern PV-Flächen als selbstverständlich vorkommende Elemente das Siedlungsbild. Insbesondere vertikal aufgeständerte oder bei geneigten Dächern abweichend zur Dachneigung zusätzlich aufgeständerte Elemente sind zu vermeiden. Die Anlagen weisen mittlerweile eine gute Effizienz auf, sodass diese auch bei nicht ganz optimalen Bedingungen eine gute Leistung liefern.

Da im Allgemeinen Wohngebiet nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, bedarf es einer Regelung der Werbeanlagen. Diese sollen sich in ihrer Größe den Gebäuden unterordnen und optisch ansprechend gestaltet sein. Um die nächtliche Lichtverschmutzung nicht zu vergrößern, ist eine Beleuchtung von Werbeanlagen nur zwischen 6 und 22 Uhr zulässig.

Die Freiflächen der bebauten Grundstücke haben im historischen Bestand rund um den Anger eine besondere Bedeutung. Um die Gebäude mit ihren Freiflächen optimal ins Umfeld mit einzubeziehen, wurden Einfriedungen sehr restriktiv geregelt. Entlang der Straßen sind Einfriedungen nur ausnahmsweise mit einer Höhe von maximal 0,80 Metern und nur als bepflanzte Abgrenzung zulässig. Nur Einfriedungen, die vom Straßenraum her nicht sichtbar sind, dürfen bis zu 1,20 Meter hoch sein.

Das Plangebiet „Ettikon III“ begreift sich als moderne Fortsetzung der ursprünglichen Siedlung. Daher werden auch hier Einfriedungen geregelt. Entlang der Straßen sind diese ausschließlich in Form von Bepflanzungen in einer Höhe von maximal 0,80 Metern zulässig. Abseits dessen sollen Einfriedungen eine Höhe von 1,20 Metern nicht überschreiten. Auch die zulässigen Materialien werden geregelt.

Um eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen und einen gewissen ökologischen Nutzen der privaten Freiflächen zu erhalten, werden lose Steinschüttungen (sog. Schottergärten, häufig mit untergelegten Vliesen) ausgeschlossen.

Die Gemeinde Küssaberg setzt in Baugebieten in der Regel 1,5 Stellplätze je Wohneinheit fest. Da es sich beim Plangebiet „Ettikon III“ nicht um eine zentrale Ortslage handelt, wird der übliche Stellplatzschlüssel auch hier angewandt.

4. UMWELTBELANGE

4.1 Starkregen-Ereignisse

Es liegen keine Karten zum Thema Starkregen vor. Da das Plangebiet größtenteils flach verläuft, ist davon auszugehen, dass es im Falle von Starkregen-Ereignissen nicht zu größeren Beeinträchtigungen kommt. Zur Vorbeugung von eintretendem Regenwasser liegen die festgesetzten Erdgeschosshöhen über der Höhe der Erschließungsstraße.

4.2 Abwägung der Umweltbelange; Artenschutz¹

Durch das geplante Wohngebiet gehen größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Darüber hinaus werden Flächen mit Ruderalvegetation, ein bewachsener Wirtschaftsweg sowie ein Teilbereich eines Gartens, welche für Tiere einen potentiellen Lebensraum darstellen, vollständig überformt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnte kein Brutvorkommen von Vögeln festgestellt werden. Bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten handelt es sich vornehmlich um ubiquitäre Arten. Ausweichquartiere in direkter Nähe bleiben zwar erhalten, werden jedoch insbesondere für Greifvögel verringert. Von einem Brutvorkommen der Feldlerche ist aufgrund der Nähe zur Bebauung und der Hochspannungsleitungen nicht auszugehen.

Das geplante Wohngebiet führt zum Verlust von potenziellen Jagdhabitatsflächen von Fledermäusen. Zur Vermeidung werden im Straßenraum nach unten gerichtete UV-arme Leuchtmittel festgesetzt, welche möglichst gering nach oben abstrahlen.

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

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, sind Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen. Insgesamt ist eine Erfüllung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG für die potenziell vorkommenden „besonders“ und „streng geschützten“ Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

¹ Entnommen aus: Umweltfachbeitrag mit Aussagen zum Artenschutz, Burkhard Sandler

Durch die festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen und die festgesetzte Anlage von Grün- und Gartenflächen (Fettwiese, Magerwiese) innerhalb von privaten und öffentlichen Grünflächen entstehen neue potenzielle Lebensräume innerhalb des Vorhabengebiets, welche von Vögeln und Fledermäusen als mögliches Brut- und Jagdhabitat genutzt werden können.

Durch das Vorhabengebiet wird der bisher unbebaute unversiegelte Boden vollständig überprägt. Durch die festgesetzte Versickerung des anfallenden Regenwassers und die festgesetzte Überdeckung der Tiefgarage (50 cm) kann der Eingriff jedoch abgemildert werden.

Anlagebedingt kommt es zum Verlust von überwiegend kaltluftproduzierenden Flächen ohne Durchlüftungsfunktion. Zudem erfolgt eine Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Temperatur, Gefahr von Wärmeinseln). Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft durch das Vorhaben ist daher gegeben.

Die mögliche betriebsbedingte Beeinträchtigung des Grundwassers z. B. durch Löschwasser in einem Brandfall stellt einen Konflikt dar, für den eine Kompensation grundsätzlich nicht möglich ist.

Die Verbindungen zu den Spazierwegen werden nach Fertigstellung der Baumaßnahme in leicht geänderter Form wiederhergestellt. Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch/Erholung ist daher nicht auszugehen. Durch die Strauchpflanzungen im Süden des Vorhabengebiets wird ein typisches Ortsrandbild angestrebt, das Schutzgut Landschaftsbild wird daher langfristig nicht beeinträchtigt.

Detaillierte Ausführungen zur Betroffenheit der Schutzgüter sind dem Umweltfachbeitrag mit Aussagen zum Artenschutz des Büros Burkhard-Sandler zu entnehmen. Dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt.

5. VERKEHR

Im Gebiet selbst ist ausschließlich mit Ziel- und Quellverkehr zu rechnen, da Ettikon nur von der vorbeiführenden Landesstraße 161 her zu erreichen ist. Die hinzukommenden ca. 42 Wohneinheiten führen in Ettikon zu keinen übermäßigen Betroffenheiten durch Verkehrslärm.

Die L 161 selbst ist allerdings Ursache für eine spürbare Belastung des Plangebiets sowie der angrenzenden Gebäude an der Hofstraße mit Verkehrslärm. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden in Teilbereichen im Nordosten insbesondere tagsüber überschritten. Nachts ergibt sich eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV für die beiden Baufenster im Baufeld 7. Um die Situation für die bestehenden und die geplanten Gebäude zu verbessern, plant die Gemeinde die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls – ähnlich wie er weiter nordwestlich bereits besteht. Hierzu hat die Gemeinde das Grundstück Flst. 952 östlich des Plangebiets erworben. Hierdurch können auch mögliche künftige Immissionen durch das Gewerbegebiet jenseits der L 161 reduziert werden.

6. INFRASTRUKTUR

Soziale Infrastruktur

Alle Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Altersheim) befinden sich im Kernort Küssaberg.

Technische Infrastruktur

Das Gebiet kann mit allen erforderlichen Medien versorgt werden. Das Abwasser wird im Trennsystem in den Haupt-Abwassersammler eingeleitet, der durch das Plangebiet verläuft. Niederschlagswasser versickert vor Ort.

7. FLÄCHENBILANZ

| | | |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Gesamt | 2,64 ha | 100 % |
| Allg. Wohngebiet | 1,57 ha | 60 % |
| Verkehrsflächen | 0,29 ha | 11 % |
| Verkehrsgrün | 0,18 ha | 6,9 % |
| Private Grünfläche | 0,08 ha | 2,9 % |
| Öffentliche Grünfläche | 0,45 ha | 17 % |
| Ver- und Entsorgungsflächen | 0,06 ha | 2,5 % |

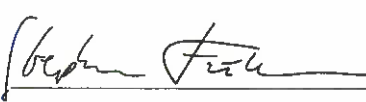
Küssaberg, den 14.02.2023


Manfred Weber, Bürgermeister



Stadtbau Lörrach

ppa.



Stephan Färber
(Planverfasser)