

Gemeinde Küssaberg



Landkreis Waldshut

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Neunschwanz-Erweiterung und 1. Änderung“, Ortsteil Kadelburg

I. Planungsgebiet

Die Geltungsbereiche der Bebauungsplanerweiterung bzw. 1. Änderung liegen nordwestlich am Ortsrand von Kadelburg. Der Erweiterungsbereich schließt nordwestlich an das bereits rechtskräftig ausgewiesene Neubaugebiet „Neunschwanz“ an und wird mit seinen 1,3 ha im Norden durch die Erschließungsstraße Soolweg und im Osten sowie im Süden durch die derzeit neu zu errichtende Erschließungsstraße, welche den Holunderweg und den Soolweg im Neubaugebiet miteinander verbindet, begrenzt und dehnt sich schließlich im Westen bis zu den dortigen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken aus. Der mittels vorliegendem Verfahren zu ändernde Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neunschwanz“ liegt im südöstlichen Teil des dortigen Geltungsteilbereiches und wird südlich von der Schanzstraße, im Westen von der künftigen Erschließungsstraße, welche durch das Neubaugebiet führt und im Osten durch ein bereits bebautes Wohnhausgrundstück begrenzt. Mit der Änderung im Südosten werden nach wie vor die Ziele des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2006 umgesetzt. Der Erweiterungsbereich im Norden liegt allerdings außerhalb der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsfläche und soll über ein Parallelverfahren mit aufgenommen werden, damit künftig eine städtebauliche einheitliche und vor allem eine geschlossene Ortsrandbebauung in Richtung Westen erzielt werden kann; dabei soll vor allem der sehr hohe Bedarf an Wohnraum gedeckt werden.

II. Ziel und Zweck der Planung

Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Neunschwanz“ vom 13.11.2015 konnte die Gemeinde Küssaberg die letzte im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Erweiterungsfläche im Nordwesten von Kadelburg überplanen. Die Erschließungsarbeiten für das Neubaugebiet „Neunschwanz“ sind seit September 2016 abgeschlossen. Während des Grundstückerwerbes, welcher im Rahmen der Neubaugebietsausweisung für den Bebauungsplan „Neunschwanz“ erfolgte, konnte die Gemeinde Küssaberg ebenso die Grundstücksabschnitte für die im Norden geplante Erweiterung des Baugebietes Neunschwanz erwerben und möchte diese Fläche nun ebenfalls überplanen. Da diese Flächen derzeit noch nicht im Flächennutzungsplan als potenzielle Wohnbauflächen festgesetzt ist, soll die Überplanung dieses Erweiterungsgebietes über ein FNP-Parallelverfahren erfolgen. Mit dem Erweiterungsgebiet soll schließlich vor allem der sehr hohe Bedarf an Wohnbauland, vorwiegend aus der einheimischen Bevölkerung, gedeckt werden.

Die sehr hohe Nachfrage an Wohnbauland aus der eigenen Bevölkerung machte sich bereits während des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Neunschwanz“ im Jahr 2015 bemerkbar. Bereits nach dem Aufstellungsbeschluss gingen zahlreiche Bewerbungen um einen Bauplatz im Neubaugebiet Kadelburg bei der Gemeindeverwaltung ein. Derzeit liegen der Gemeinde Küssaberg insgesamt 42 Grundstücksbewerbungen, von denen 30 aus Küssaberg stammen, auf die lediglich 9 zur Verfügung stehenden Einfamilienwohnhausgrundstücke im Neubaugebiet „Neunschwanz“ vor, ohne dass die Gemeinde Werbung für diese neuen Grundstücke machen musste. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Neunschwanz“ konnte die Gemeinde Küssaberg aufgrund der ebenso wichtigen Planung von Mehrfamilienhäusern (Mietwohnungsbau) im Hinblick auf die Ziele der Landesregierung, Flächen zu sparen, lediglich 9 Einfamilienwohnhausgrundstücke ausweisen, welche für die Bewerberanzahl von 42 Paaren nicht einmal annähernd ausreichen. Mit der nördlichen Erweiterung, sollen nunmehr weitere 10 Einzelhausgrundstücke entstehen; die Festlegungen auf eine möglichst lockere Bebauung (ohne Reihenhäuser z.B.) resultiert aus den klimatischen Empfehlungen des Stalklimadienstes vom RP, welcher hier zur Beurteilung der Abstände im Verfahren mit beteiligt wurde.

Der westliche Erweiterungsbereich, soll ebenso, wie der westliche Teil des Neubaugebietes „Neunschwanz“ mit einem Grünstreifen (Versickerungsfläche) und einem Erdwall zu den im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken abgegrenzt werden. Nordwestlich, direkt angrenzend an die dort bereits bestehende Erschießungsstraße „Soolweg“ und hinter dem Erdwall in Richtung der dort befindlichen landwirtschaftlichen Anwesen, ist zudem die Errichtung einer Fläche für sportliche Zwecke zur Anlage eines Bolzplatzes geplant. Dieser Bolzplatz ist über einen neu anzulegenden fußläufigen Weg, welcher durch den geplanten Grünstreifen entlang der Baugebiete führt, zugänglich und soll den voraussichtlich zu entfernenden Bolzplatz (Bebauungsplanverfahren Steinacker/Steinwiesen) in der Steinackerstraße ersetzen.

Im südlichen Teil des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neunschwanz“ (Bereich WA 3 und WA 4) sind Änderungen hinsichtlich der Fläche für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze aufgrund der im Rahmen der Erschließungsplanung nachträglich festgesetzten durchgängigen Gehwegplanung entlang der dortigen Erschießungsstraßen Holunderweg und Schanzstraße, geplant. Die Fläche für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze muss um 0,5 m in Richtung Baufenster verkleinert werden, damit schließlich ein durchgängiger Gehweg in diesem Bereich realisiert werden kann. Außerdem wurde das Baufenster im Zuge dessen nochmals linear leicht angepasst.

III. Flächennutzungsplan

Mit dem Aufstellen dieser Bebauungsplan-Erweiterung und 1. Änderung sollen die rechtlichen Grundlagen zur Schaffung von dringend notwendigem neuem Wohnraum geschaffen werden. Die Erweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich, angrenzend an das bereits bestehende Neubaugebiet „Neunschwanz“. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ gekennzeichnet und soll nun zu Wohnbauland umgewandelt werden. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt. Die detaillierten Angaben hierzu sind in der Erläuterung zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten, aus welchem der vorliegende Bebauungsplan schließlich entwickelt wird.

Der südöstliche Änderungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neunschwanz“ entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

IV. Erschließung

Ziel der Erschließungsplanung eines Neubaugebietes bzw. eines Erweiterungsgebietes ist es, stets eine möglichst kosten und flächensparende Planung zu realisieren, um der einheimischen Bevölkerung im Ergebnis preislich adäquate Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Das modifizierte Entwässerungssystem zur Ableitung bzw. zur Versickerung des Oberflächenwassers wurde bereits bei der Erschließungsplanung des Neubaugebietes „Neunschwanz“ für das Gesamtkonzept „Neunschwanz und Neunschwanz-Erweiterung und 1. Änderung“ berücksichtigt und vorgesehen. Dieses System 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 alternativ von der Ortsdurchfahrtsstraße (Hauptstraße) herkommend über die Schanzstraße bis hin zu der angrenzenden Gemeindestraße Holunderweg und von dort aus in die derzeit neu zu errichtende Verbindungsstraße in Richtung Soolweg oder direkt abknickend von der Schanzstraße in den Soolweg. Eine völlig neue und von der Landesstraße künftig direkt ausgehende „Querspangenverbindung“ (neuer Kreisverkehr im Rahmen des Bebauungsplanes „Steinäcker/Steinwiesen“) kann künftig zudem von den Anwohnern im Gebiet Neunschwanz genutzt werden, damit kann der Durchgangsverkehr im Ort selbst schließlich entlastet werden. Das Erweiterungsgebiet kann damit also künftig von drei Seiten aus angefahren werden. Einzelne Bauplätze werden wiederum selbst durch kurze Stichstraße mit je einer Breite von 4,50 -5,25 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 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 angeschlossen werden. Für jedes Grundstück muss eine Versickerung mit Rückhaltung für ein 5-jähriges Regenereignis (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 Bauherrn auf Antrag von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Aufgrund des Grundwasserstandes wird dem Bauherrn 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 Bauherrn 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

Parallel zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren wurden eingehende Überlegungen und Untersuchungen seitens eines beauftragten Landschaftplaners angestellt, welche dem beigelegten Umweltbericht entnommen werden können. Im Ergebnis können alle erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst vorgenommen bzw. festgesetzt werden, sodass kein externer Ausgleich an anderer Stelle zu schaffen ist.

VII. Maßnahmen zum Schallschutz (Bolzplatz) sowie zur Sicherung der gebotenen Abstände zur Landwirtschaft

Die Gemeinde hat parallel zum Aufstellungsverfahren auch intensive Untersuchungen und Abstimmungen mit den Belangen der Landwirtschaft (bestehende Aussiedlerhöfe im benachbarten Außenbereich) sowie zur Prüfung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen bei Neu-Einrichtung eines Bolzplatzes (ohne regelmäßige Vereinsnutzung oder Turnierflächen) mit Unterstützung von Fachplanern angestellt. So wurde zur Ausgestaltung des ohnehin (zunächst als landschaftsgestalterische Maßnahme) geplanten Dammes ein Lärmschutzgutachten erstellt, welche neben den baulichen Details des Dammes schließlich auch die Nutzungszeiten festlegt; die Zeiten wurden analog als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Prüfung der Belange der Landwirtschaft (Fortbestand und Entwicklungsmöglichkeiten der Aussiedlerhöfe) konnten mit einem Fachberater und unter Hinzuziehung des Stallklimadienstes beim RP Freiburg die Geruchsstundenhäufigkeit im Gebiet und die daraus resultierenden Maßnahmen zur Einhaltung der gebotenen Werte ermittelt werde; so wurde beispielsweise die Lage und Ausformung des Dammes (u.a. auch Ein-/Ausfahrtsverbote zum Soolweg, zur Minimierung des Kreuzungsverkehrs) entsprechend definiert und auch ein Verbot zur Errichtung von Steingärten festgesetzt; dies dient schließlich der klimatischen Verbesserung.

So, wie der Damm nunmehr mittels Bebauungsplan im zeichnerischen Teil und Darstellung im Schemaschnitt aufgenommen ist, wurden alle Belange berücksichtigt.

Küssaberg, den 25.01.2019

Manfred Weber
Bürgermeister

