

GEMEINDE KÜSSABERG

GEMARKUNG KADELBURG

LANDKREIS WALDSHUT - TIENGEN

Bebauungsplan

>>OBERE RIEDÄCKER <<

VORENTWURF

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemeines
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Ruhender Verkehr
7.4.4	Fußgängerverkehr
7.4.5	ÖPNV
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Geotechnik
11.2	Archäologische Denkmalpflege
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungsanlagen
12.4	Werbeanlagen
13.	Flächenbilanz
14.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Das Gewerbegebiet „Hinter Greut / Untere Riedäcker“ stellt seit Jahrzehnten die gewerbliche Entwicklungsfläche der Gemeinde Küssaberg dar. Neben zahlreichen kleineren Gewerbebetrieben ist auch die Firma Hago GmbH dort ansässig. Im Jahre 2020 wurde hier bereits eine Erweiterung des BBP „Untere Riedäcker – 2. Erweiterung“ vorgenommen, um den kurzfristigen Erweiterungsbedarf der Firma gewährleisten zu können.

Im Jahre 2015 wurde das Gewerbegebiet „Greut“ durch den Bebauungsplan „Mittlere Greut“ moderat erweitert. Diese sind zwischenzeitlich fast vollständig bebaut bzw. an Gewerbetreibende vergeben. Um auch zukünftig Flächen für Gewerbetreibende vorhalten zu können, soll das Gebiet östlich, im Bereich des Flst. Nr. 680, in Richtung Kadelburg, maßvoll erweitert werden. Die Erweiterung des Gewerbegebiets soll auch mit einer Verkehrsverbesserung für das Gesamtgebiet einhergehen. Im Fokus steht hierbei die Schaffung eines neuen Linksabbiegers von der Landesstraße L 161 in das Gewerbegebiet. Damit könnten neben der Erschließung für das nunmehr anstehende Erweiterungsgebiet schließlich auch positive Effekte für das gesamte Gewerbegebietsareal einschließlich der landkreiseigenen Grünkompostierungsanlage erhofft werden.

Aufgrund dieser Vorgaben hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg der Thematik angenommen und hier Handlungsbedarf gesehen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 21.11.2021 die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde beraten und einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obere Riedäcker“ gefasst. In der gleichen Sitzung hat sich der Gemeinderat auch mit der verkehrlichen Situation im Bereich des Gebiets „Hinter Greut / Untere Riedäcker“ befasst und es hier für unbedingt erforderlich angesehen, dass durch die gewerbliche Entwicklung eine zusätzliche Zu- und Abfahrt zu den künftigen Gewerbeflächen vorgesehen werden muss. Die entsprechenden Planüberlegungen des beratenden Ingenieurbüro Tillig wurden hier in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der kommunale Bedarf an Gewerbeflächen für kleine bis mittlere Betriebe erfordern eine planerische Behandlung der gewerblichen Entwicklung in Küssaberg. Der Schwerpunkt dieser gewerblichen Entwicklung lag und liegt im Bereich des Gewerbegebiets „Hinter Greut / Untere Riedäcker“. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans können die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde und der bereits bestehenden Betriebe geschaffen werden.

Die Gemeinde betreibt seit Jahrzehnten die Konzentration gewerblicher Tätigkeit an bestehenden Gebieten. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird diese Konzentration fortgeführt und verkehrlich neugestaltet.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Obere Riedäcker<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung betroffen

332, 665, 662/2, 670, 674/2, 680, 691, 691/1, 777, 777/1, 785, 790, 797, 1109/1

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg hat am 22.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan >>Obere Riedäcker<< aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen. In der Gemeinderatssitzung vom 07.02.2022 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften vorgestellt und durch den Gemeinderat beschlossen. Gleichermaßen fasste der Gemeinderat am 07.02.2022 den Beschluss nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB nach § 4 (1) BauGB. Nachfolgend werden diese Verfahrensschritte abgearbeitet und die entsprechenden Behörden und TöB gehört.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 – 3. Fortschreibung der Gemeinde Küssaberg ist die Fläche des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.



Bild 1: Auszug aus dem FNP 2006 – 3. Fortschreibung

Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt. In der Sitzung am 22.11.2021 wurde gleichermaßen beschlossen, dass der Flächennutzungsplan für den Bereich „Obere Riedäcker“ im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert werden soll.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Bebauungsplan „Untere Riedäcker – 2. Erweiterung“

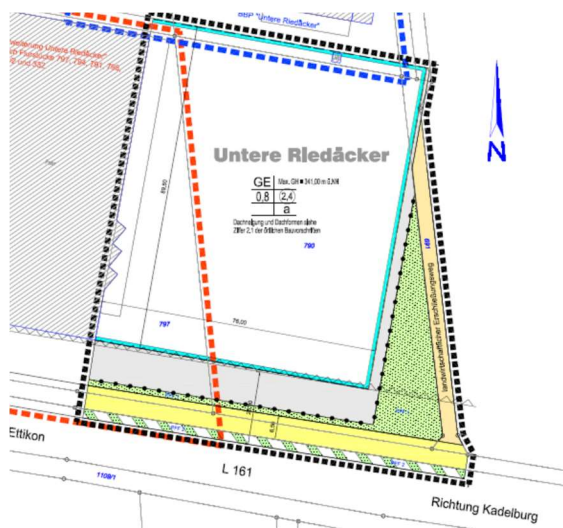


Bild 2: Auszug aus dem BBP „Untere Riedäcker – 2. Erweiterung“

Bebauungsplan „VEP Hago 2001/2002“

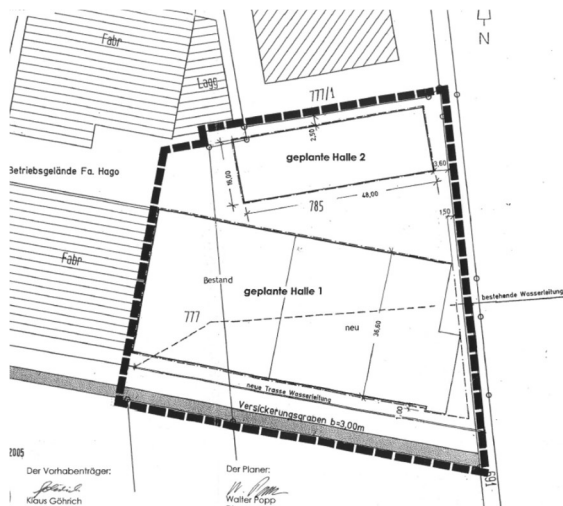


Bild 3: Auszug aus dem BBP „VEP Hago 2001/2002“

Bebauungsplan „Erweiterung Untere Riedäcker“

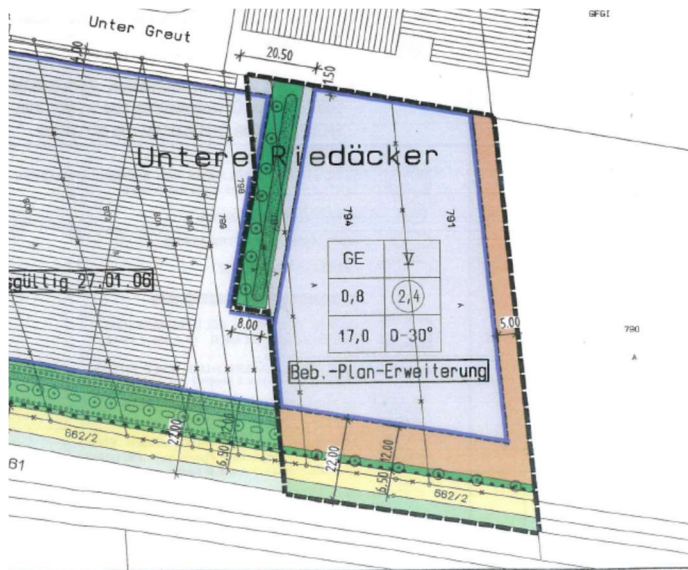


Bild 4: Auszug aus dem BBP „Erweiterung Untere Riedäcker“

In Überschneidungsbereichen ersetzt der BBP „Obere Riedäcker“ die ursprünglichen Planungen.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet >>Obere Riedäcker<< liegt am östlichen Rand des bereits bestehenden Gewerbegebiets „Untere Riedäcker“ / „Unter Greut“, direkt nördlich der Landesstraße L 161 (Kadelburg - Ettikon).

Das Plangebiet ist derzeit als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Es ist in sich homogen leicht nach Süden abfallend.

Insgesamt umfasst die Erweiterung ca. 37.000 m² (3,7 ha). Die Flächen sind weder durch Schutzgebiete noch durch andere wertvolle Strukturen belegt.



Bild 5: Übersichtsplan

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2006 in der Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Dies bedeutet, dass die neu auszuweisenden Flächen als "Gewerbegebiet" festgesetzt werden.

Allerdings reagiert die Planung auf die individuellen Bedürfnisse sowohl der bestehenden Firmen als auch der Struktur der Gemeinde Küssaberg. Aus diesem Grund werden die Gewerbegebietsflächen dahingehend eingeschränkt, dass für den örtlichen Einzelhandel sowie Handwerksbetriebe keine Einschränkungen durch die Planung entstehen. Gleiches soll für die örtliche Gastronomie gelten.

Die nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen von Einzelhandelsbetrieben werden teilweise ausgeschlossen, da hierfür in Küssaberg bereits ausreichende Flächen und Betriebe angesiedelt sind. Ausgenommen davon wären Betriebe, die selbst produzierte Ware anbieten und nicht zentrenrelevant sind.

Die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Diese Anlagen sind weder mit dem bestehenden Gebietscharakter vereinbar, noch können im Gebiet ausreichend Stellplätze geschaffen werden, um die damit verbundenen Besuchermengen abfangen zu können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung führt die Erweiterungsplanung die Grundzüge der bestehenden Planung des bestehenden Gebiets fort und übernimmt die Angaben des Maßes der baulichen Nutzung.

Die festgesetzten Parameter des Maßes der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4

Damit geht die GRZ an die Obergrenze der BauNVO, damit die Gewerbetreibenden ein optimales Maß der baulichen Nutzbarkeit für ihre Grundstücke erreichen können und eine möglichst optimale Flächenausnutzung erreicht werden kann.

Maximale Gebäudehöhen ergänzen den Ansatz, wonach ein fiktives Gebäudevolumen als Maximalmaß vorgegeben werden soll. Die maximale Umhüllende begrenzt planungsrechtlich künftige Gebäude. Die maximale Gebäudehöhe wird auf Meereshöhe (Meter über Normalnull, m ü.NN) festgesetzt.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den Belangen künftiger Gewerbetreibender eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Diese Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit bereits über die Straßen „Untere Riedäcker“ und im Norden des Plangebiets erschlossen. Diese Anbindung ist allerdings für die anstehende Erweiterung nicht ausreichend. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Verbesserung der verkehrlichen Situation im Gewerbegebiet befasst und hier das Fachbüro Tillig Ingenieure mit der Konzeption einer weiteren Anbindung des Gebiets an die klassifizierte Straße L 161 beauftragt.

Die Konzeption sieht hier vor, dass am westlichen Rand des Plangebiets eine weitere Einmündung in den L 161 vorgesehen werden soll, um die Verkehrsströme zu trennen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Einmündung in die L 161 soll durch eine Linksabbiegespur erfolgen, welche sich an den Vorgaben der RA-L (Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen) orientiert. Entsprechende Radien und Aufstell- bzw. Sperrflächen wurden vorgesehen.

Durch die neue Einmündung und Verbindungsstraße zwischen der L 161 und der Straße „Untere Riedäcker“ können die bestehenden Straßen entlastet werden und eine neue Qualität des gewerblichen Verkehrs im Gebiet entstehen. Die Verbindungsstraße ist mit einer Breite von 7,0 m vorgesehen. Straßenbegleitend werden Entwässerungsgräben und Bankette gleichermaßen vorgehalten. Durch die Verbindungsstraße können dann künftig auch die Flächen für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe angedient werden. Die Entwicklungsflächen der Fa. Hago werden über das bestehende Betriebsgelände angefahren.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr verläuft bisher parallel zur L 161. Diese Anbindung wird auch nach Abschluss der Planung so für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen. Allerdings kann hier durch die Schaffung eines Knotenpunktes in der L 161 auch die Zufahrt zum landwirtschaftlichen Erschließungsweg verbessert werden. Dieser wird künftig nicht mehr von der L 161 erfolgen, sondern durch eine Aufschleifung in der Verbindungsstraße beidseitig. Dadurch kann eine latent vorhandene Gefahrensituation künftig ausgeschlossen werden.

7.4.3 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

7.4.4 **Fußgängerverkehr**

Der Fußgängerverkehr läuft bisher über die Straße „Untere Riedäcker“. An dieser Systematik, die seit Jahren reibungslos funktioniert, wird keine Änderung vorgenommen.

7.4.5 **ÖPNV**

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt derzeit für das gesamte Gewerbegebiet im Bereich der bestehenden Einmündung in die L161. Die Wege für die erfolgten Erweiterungen und für die kommenden Erweiterungen sind lang und machen eine Nutzung des ÖPNV für die Mitarbeiter unattraktiv. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat auch mit dieser Thematik befasst und hier eine neue Bushaltestelle im Bereich der künftigen Einmündung der Einmündungsstraße in die bestehende Straße „Untere Riedäcker“ vorgesehen. Diese kann durch die neue Straße und die entstehende Ringsituation eine enorme Aufwertung und Verbesserung des ÖPNV bewirken. Die Nutzung des ÖPNV kann dadurch einen wesentlichen Schub erhalten. Dies ist auch im Sinne des Klimaschutzes wichtig und wünschenswert.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Bereich der Straße „Untere Riedäcker“

Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird ausreichend Kapazität vorgehalten, um das künftige Gewerbegebiet ausreichend versorgen zu können.

8.2 Abwasserableitung

Im Zuge der Erschließung können die anfallenden Schmutzwässer der Betriebserweiterung Fa. Hago können an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Betriebsgelände angeschlossen werden.

Für die Entsorgung der weiteren Flächen muss ein neu herzustellender Schmutzwasserkanal in die Verbindungsstraße eingelegt werden, um das häusliche Schmutzwasser an die bestehende Kanalisation anschließen zu können.

Das Regenwasser aus den Dach- und Hofflächen wird in einem separaten Regenwasserkanal gesammelt und an die zentrale Retentions- und Versickerungsmulde im Bereich der L 161 abgeleitet. Die Regenwässer aus der Verbindungsstraße und dem Knotenpunkt werden über straßenbegleitende Entwässerungsgräben abgeleitet und größtenteils versickert.

Diese Vorgehensweise wurde im Gewerbegebiet bereits praktiziert und hat sich hierbei als praktikabel erwiesen.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die ED Netze GmbH, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

8.4 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG oder eines vergleichbaren Anbieters erweitert.

8.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Waldshut - Tiengen, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Waldshut - Tiengen sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

Die Gemeinde Küssaberg hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Auftrag geben. Die Vorentwürfe der Gutachten des Büro Burkhard Sandler, Hohentengen liegen dieser Begründung als Anlagen bei.

10. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind parallel zum Planverfahren vorgesehen.

11. GEOLOGIE

11.1 Geotechnik

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gehört. Die Stellungnahme wird entsprechend als Hinweis beachtet.

11.2 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereiches nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Zur optimalen Ausnutzung der gewerblichen Situation sind Dachformen und freibleibend. Dachneigungen werden zwischen 0° und 30° zugelassen und decken somit den für gewerbliche Bauten üblichen Korridor ab.

12.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.

Zur Sicherung der gewerblich genutzten Grundstücke sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe mit Heckeneinpflanzung zulässig. Dabei muss ein dauerhafter Grenzabstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Landesstraße L 161, Rechnung tragen.

13. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebietsflächen	21.500 m ²
Straßenflächen	7.400 m ²
Bus- und Wegeflächen	1.900 m ²
Retentionsflächen	1.200 m ²
Grün im Zuge verkehrl. Anlagen	5.000 m ²
Gesamtfläche	37.000 m²

14. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft sowie bei konkretem Bedarf, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Küssaberg, den 22.11.2021 / 07.02.2022

.....
Manfred Weber
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Küssaberg, den

.....
Manfred Weber
Bürgermeister