

**GEMEINDE KÜSSABERG**

**GEMARKUNG KADELBURG**

**LANDKREIS WALDSHUT - TIENGEN**

# Bebauungsplan

**>>UNTERE RIEDÄCKER <<**

**2. Erweiterung**

# Begründung

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Allgemeines
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>5.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
<b>6.</b>	<b>Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept</b>
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
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>11.</b>	<b>Geologie</b>
11.1	Geotechnik
11.2	Archäologische Denkmalpflege
<b>12.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungsanlagen
12.4	Werbeanlagen
<b>13.</b>	<b>Zeitliche Realisierung</b>

## **1. ALLGEMEINES**

Die Firma Hago GmbH wurde 1970 in Küssaberg (Teilort Kadelburg) gegründet. Seither liegt der Tätigkeitsbereich der Firma Hago GmbH im Bereich des Werkzeug- und Vorrichtungsbau sowie der Umformtechnik. Seit 1970 ist der Betrieb stetig gewachsen und zählt heute über 700 Mitarbeiter-. Im Jahre 2013 wurde gleichermaßen ein eigenes Ausbildungszentrum eröffnet, um die Nachfolge der Facharbeiterschaft hausintern zu gewährleisten.

Durch das stetige Wachstum der Firma Hago GmbH, verbunden mit immer großzügiger werdenden Flächen je Arbeitsplatz, musste sich die Firma über die Jahre hinweg immer wieder im Bereich der Gewerbegebiete „Hinter Greut“ und „Untere Riedäcker“ ausdehnen.

Durch die Umstrukturierungstendenzen im Automobilsektor, welcher eine Hauptauftraggeber der Firma Hago GmbH darstellt, sind auch hier entsprechende Betriebsanpassungen und Neuausrichtungen erforderlich. Dies führt zu neuem Flächenbedarf und Erweiterungen.

Aus diesem Grund hat sich die Geschäftsleitung der Fa. Hago GmbH Anfang 2021 an die Verwaltung der Gemeinde Küssaberg gewandt, mit der Bitte um Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Betriebs in Richtung Osten. Der Bedarf für eine solche Erweiterung wurde auf ca. 6.000 m<sup>2</sup> beziffert.

Damit die Fa. Hago GmbH ihre Betriebsstätten erweitern kann, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Untere Riedäcker – 2. Erweiterung“ aufzustellen.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Erweiterung und das weitere Wachsen der Firma Hago GmbH können nur dann erfolgen, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die anstehenden Flächen geschaffen werden.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass eine Erweiterung der Firma nur Sinn macht, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang zum bestehenden Gewerbe erreicht werden kann. Deshalb sind Überlegungen nach Erweiterungen mit räumlicher Trennung oder anderen Gewerbegebieten der Gemeinde nicht realisierbar und wirtschaftlich nicht darstellbar. Damit ist auch die Fläche der geplanten Erweiterung ohne Alternative.

## **3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Untere Riedäcker – 2. Erweiterung<< 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

691, 797 und 790

## **4. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Küssaberg hat am 22.02.2021 beschlossen, den Bebauungsplan >>Untere Riedäcker – 2. Erweiterung<< aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen. In gleicher Sitzung wurde ebenfalls beschlossen, dass nun die Behörden nach § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten werden sollen.

Gleichermaßen fasste der Gemeinderat den Beschluss nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB am Verfahren.

Nachfolgend wurden diese Verfahrensschritte abgearbeitet und die entsprechenden Behörden und TöB gehört.

Nachdem die beiden Verfahrensschritte durchgeführt wurden, hat sich der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2021 mit den vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen befasst und über sie entschieden. Anschließend hat der Gemeinderat die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften festgestellt und beschlossen, dass diese nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen TöB nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten werden.

Auch diese beiden Verfahrensschritte des förmlichen Verfahrens wurden durchgeführt. Anschließend wurden die Stellungnahmen ausgewertet und aufgearbeitet. Am 26.07.2021 hat sich der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung mit den Stellungnahmen befasst und über sie entschieden. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

## **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 – 3. Fortschreibung der Gemeinde Küssaberg ist die Fläche des Plangebiets als gewerbliche Fläche (G) ausgewiesen.



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

Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.

## 5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

### **Bebauungsplan „Erweiterung Untere Riedäcker“**

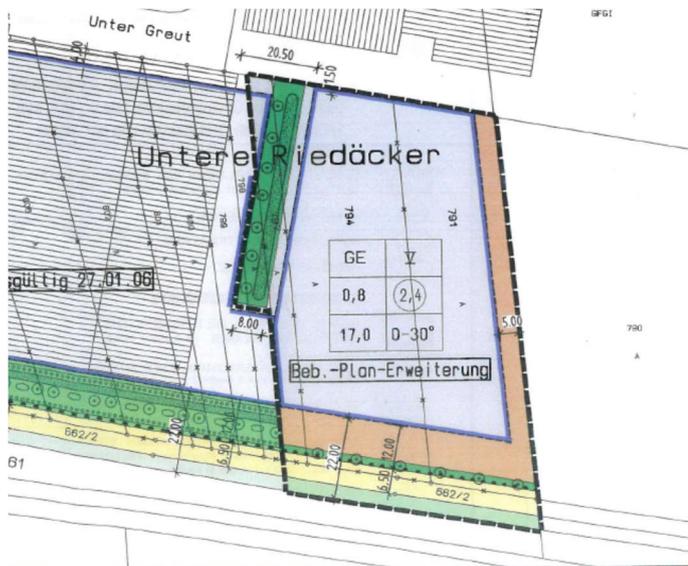


Bild 2: Auszug aus dem BBP „Erweiterung Untere Riedäcker“

## Bebauungsplan „VEP Hago 2001/2002“

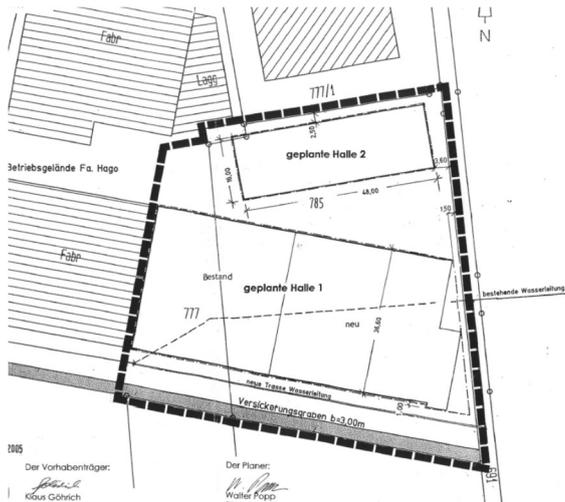


Bild 3: Auszug aus dem BBP „VEP Hago 2001/2002“

In Überschneidungsbereichen ersetzt der BBP „Untere Riedäcker – 2. Erweiterung“ die ursprünglichen Planungen.

## 6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet >>Untere Riedäcker – 2. Erweiterung<< 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. 6.000 m<sup>2</sup> (0,6 ha). Die Flächen sind weder durch Schutzgebiete noch durch andere wertvolle Strukturen belegt.



Bild 4: 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 planenden Firma 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 „Unter Greut“ erschlossen. Es sind somit keine weiteren Straßen oder Wege zur Erschließung des Plangebiets erforderlich. Die komplette Betriebsabwicklung erfolgt über die bereits besten internen Verkehrswege der Firma Hago GmbH

#### **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.

#### **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.

## **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 Betriebsgelände.

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

## **8.2 Abwasserableitung**

Die anfallenden Schmutzwässer können an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Betriebsgelände angeschlossen werden.

Für die Entsorgung des Regenwassers werden auf dem Gelände Mulden und Gräben vorgesehen, die die Wässer aus Dach- und Hofflächen aufnehmen, rückhalten und zur Versickerung bringen sollen.

Diese Vorgehensweise wurde im Bereich der Firma Hago GmbH 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 wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Auftrag geben. Die Gutachten des Büro Burkhard Sandler, Hohentengen liegen dieser Begründung als Anlagen bei.

## **10. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig, da die Flächen bereits im Eigentum der ansiedlungswilligen Firma sind.

## **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. ZEITLICHE REALISIERUNG**

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

### **Aufgestellt:**

Küssaberg, den 22.02.2021  
geändert am 10.05.2021

.....  
**Manfred Weber**  
Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Küssaberg, den

.....  
**Manfred Weber**  
Bürgermeister