

**Gemeinde Küssaberg**

**Landkreis Waldshut**



## **Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Mittlere Greut II, Grundstück Flst. Nr. 758/15 (Teil), Kadelburg, Gewerbegebiet Ettikon“**

### **I. Planungsgebiet; Flächennutzungsplan (FNP)**

Die Bebauungsplanerweiterung schließt nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittlere Greut II“ mit Rechtskraft vom 20.11.2015 an, der im dortigen Bereich bereits ein Baufenster für gewerbliche Nutzung ausweist. Südlich überlagert der Geltungsbereich einen Teilbereich des seit dem 26.09.2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittlere Greut I, Grundstücke Flst.-Nrn. 758/5, 697, 771/1, 772 (jeweils Teil)“, welcher für die Errichtung von Stellplätzen einer örtlichen Firma aufgestellt worden war. Östlich grenzt das Gewerbegebiet im Bereich der genannten Bebauungspläne an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Flächen. Die Erweiterungsfläche entspricht der ausgewiesenen Gewerbefläche gemäß der 3. Fortschreibung des FNP aus dem Jahre 2006, welche sich gemäß dortiger Festschreibung in südwestliche Richtung nun bis zur Erschließungsstraße „Untere Riedäcker“ weiterentwickelt.

### **II. Ziel und Zweck der Planung und der Bauvorschriften und Verfahrenswahl**

Nach der Erschließung des Bauabschnitts „Mittlere Greut II“ konnten die Gewerbegrundstücke an regional ansässige Gewerbetreibende verkauft werden. Im gewerblichen Baugebiet „Mittlere Greut II“ wurde die überbaubare Grundstücksfläche bewusst durch ein durchgehendes Baufenster festgesetzt, um bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben die Grundstücksgrößen und somit die künftigen Grundstücksgrenzen flexibel wählen zu können. Zwischenzeitlich konnte der Großteil der Fläche verkauft und entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Mittlere Greut II“ entwickelt werden. Durch den sukzessiven Abverkauf der Grundstücke ist am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ein Restgrundstück mit einer Fläche von etwa 1.100 m<sup>2</sup> verblieben, das aufgrund des Baufensterzuschnitts nicht eigenständig nutzbar ist. Im Jahr 2014 wurde für den östlich an das Baugebiet „Mittlere Greut II“ angrenzenden Bereich ein Parkplatz für ein im Gewerbegebiet ansässiges Unternehmen auf einer Fläche von 7.500 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Tatsächlich wurde vom Unternehmen jedoch lediglich ein Teilbereich als Parkplatz angelegt, sodass eine Teilfläche von rund 1.100 m<sup>2</sup> an die Gemeinde zurückübereignet wurde. Dieser Teilbereich wird derzeit nicht genutzt.

Um die Ansiedlung eines weiteren regionalen Handwerksbetriebs auf den verbliebenen Teilgrundstücken des Baugebiets „Mittlere Greut II“ realisieren zu können, soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Mittlere Greut II, Grundstück Flst. Nr. 758/15“ das Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittlere Greut II“ um eine Teilfläche von rund 700 m<sup>2</sup> erweitert werden. Hierbei kann gleichzeitig der derzeit ungenutzte Teilbereich des Parkplatzes einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Das Baufenster des neuen Bebauungsplanes schließt direkt an das im Baugebiet „Mittlere Greut II“ ausgewiesene Baufenster an, sodass ein durchgehendes Baufenster entsteht, das auch für die Zukunft eine flexible bauliche Nutzung der Gewerbegrundstücke gewährleistet. Die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Mittlere Greut II“ werden in den neuen Bebauungsplan „Erweiterung Mittlere Greut II, Grundstück Flst. Nr. 758/15“ übernommen, sodass eine einheitliche Bebauung in diesem Gebiet sichergestellt werden kann. Im Ergebnis sind die Festsetzungen zur Gestaltung der Bauten, nach wie vor für ein Gewerbegebiet angemessen, durchaus liberal und offen gehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist in diesem Fall auch zulässig, da die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Bst. b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können im Rahmen der Innenentwicklung derzeit ungenutzte Flächen einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt und eine Nachverdichtung eines ansonsten nicht nutzbaren Teilgrundstückes im Gewerbegebiet erzielt werden. Auf diese Weise trägt die Aufstellung des Bebauungsplanes auch zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet bei.

### **III. Erschließung**

Der betroffene Teilbereich des Grundstücke Flst. Nr. 758/15 der Gemarkung Kadelburg sind bereits im Zuge der Erschließung der Gewerbegrundstücke Mittlere Greut II über die Straße Mittlere Greut (Grundstück Flst. Nr. 772, Gemarkung Kadelburg) voll erschlossen worden. In der Straße sind die nötigen Versorgungsleitungen bereits vorhanden.

#### **Wasserversorgung- bzw. Abwasserentsorgung**

Auch in der Bebauungsplanerweiterung „Mittlere Greut II, Grundstück Flst. Nr. 758/15 (Teil), Kadelburg, Gewerbegebiet Ettikon“, soll wie bereits im Baugebiet Mittlere Greut und „Mittlere Greut II“, die dort bereits vorgesehene Regenwasserbehandlung im Plangebiet weitergeführt werden. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze der neuen Gewerbeflächen verläuft ein durchgängiger öffentlicher Versickerungsgraben, welcher das Dachwasser der künftigen Gebäude aufnehmen soll. Das Regenwasser kann dort bis zu einer bestimmten Menge direkt versickern. Die Mehrmengen münden sodann über den Versickerungsgraben des Baugebietes „Mittlere Greut“ in eine entsprechend dimensionierte öffentliche Versickerungsanlage, welche im Be-

reich der Waldabstandsfläche des Baugebietes „Mittlere Greut“ untergebracht wurde. Diese Versickerungsanlage dient auch gleichzeitig der Versickerung der Hof- und Straßenflächen, welche über eine Ableitung im Straßenbereich allerdings zunächst noch eine Schmutzfangzelle vorgeschaltet bekommen. Damit konnte ein Teil der baulich ansonsten nicht nutzbaren Waldabstandsfläche einem positiven ökologischen Zweck und vor allen Dingen der Entlastung des Kanales im Gewerbegebiet dienen. Die Versickerungsmulde wurde bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Mittlere Greut“ und im Hinblick auf die gesamte Gewerbegebietserweiterung im Gewann „Mittlere Grütt“ errichtet und entsprechend dimensioniert.

#### **IV. Eingriff-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbericht**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Insbesondere gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Sowohl für den Bebauungsplan „Mittlere Greut II“ als auch für den Bebauungsplan „Mittlere Greut I, Grundstücke Flst.-Nrn. 758/5, 697, 771/1, 772 (jeweils Teil)“ wurde ein umfassender Umweltbericht mit Eingriffs-, Ersatz- und Ausgleichsbewertung erstellt. Auch wenn im Verfahren nach § 13a BauGB keine Pflicht zur Umweltprüfung besteht, soll bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere den Belangen der Umwelt, der Tierwelt sowie der Schutzgüter Boden und Grundwasser Rechnung getragen werden. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes untergeordnete Teilbereich der Bebauungspläne „Mittlere Greut II“ und Mittlere Greut I, Grundstücke Flst.-Nrn. 758/5, 697, 771/1, 772 (jeweils Teil)“ überlagert werden, sollen daher die im Rahmen der in den jeweiligen Umweltberichten stattgefundenen Eingriffs- und Ersatzmaßnahmen weitestmöglich übernommen werden. So ist im südöstlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung die Pflanzung von acht standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Begrünung gilt zugleich als optische Abgrenzung des Baugebiets zum südöstlichen angrenzenden Parkplatzbereich. Zudem wurden alle Maßnahmen zur Begrünung und Kompensation der Umwelteingriffe für die geringfügige Erweiterung des Baugebiets analog übertragen. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen zum Schutz der Tierwelt, des Bodens und des Wassers und Maßnahmen zur Begrünung (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen).

#### **V. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Baugebiet als „Gewerbegebiet (GE)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzte Sortimentsregelung wurde zum Schutz der Betriebe in den Dorfkerne und damit zur Setzung des Schwerpunktes für produzierendes Gewerbe und Handwerk im Gewerbegebiet gemacht. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 9. Änderung „Hinter Greut“ vom 20.12.2013 wurde diese hier festgesetzte Nutzungsart inkl. ihrer Ausschlüsse und Ausnahmen für das gesamte Gewerbegebiet Ettikon festgesetzt und auch bei den anschließenden Gewerbegebietserweiterungen mit übernommen. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde diese nun noch einmal weiter konkretisiert, um im Umgang mit Einzelhandelszweigen eine rechtssichere und klarere Situation zu schaffen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Über die planzeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich wird auf 0,8, die Geschossflächenzahl auf 2,4 festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse von 5 und die zusätzliche Gebäudehöhe von max. 17 m, welche im schriftlichen Teil festgesetzt wurde, orientieren sich an den umliegenden Bebauungen sowie an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Mittlere Greut“. Die Gebäudehöhe von max. 17 m bezieht sich auf den Höchstpunkt, der süd-westlich, am Baugebiet verlaufenden Erschließungsstraße und zwar auf der Länge des jeweiligen Baugrundstückes. Eine geringe Abweichung von dieser max. Gebäudehöhe, ist bei der Errichtung von Kaminen und kleineren technischen Aufbauten möglich. Die Erdgeschossfußbodenhöhe des fertigen Fußbodens sollte aus Gründen eines an sonst möglichen Regewasserrückstaus mind. auf bzw. über dem Erschließungsstraßenniveau liegen.

### **Bauweise**

Es wurde keine bestimmte Bauweise festgesetzt, um den Bauherren hier eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgelegt; Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, außer Gebäude gem. § 2 Abs. 2 LBO zulässig. Diese Festsetzung bietet den Bauherren Spielraum bei der Außengestaltung.

### **Flächen für offen und überdachte Stellplätze, Garagen, überdachte Lagerflächen und Nebenanlagen**

Offene Stellplätze sind grundsätzlich auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Auf der Versickerungsfläche, welche sich auf öffentlicher Grünfläche befindet, sind offene Stellplätze allerdings unzulässig, da diese die Funktion der Versickerungsmulde beeinträchtigen würden. Aufgrund der ausreichend bemessenen Baufenster sollen die Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster weitgehend von überdachten Stellplätzen, Garagen, überdachten Lagerhallen und Nebenanlagen, die Gebäude sind, frei bleiben. Deshalb sind diese lediglich nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

### **Stellung der baulichen Anlagen**

Es wird keine bestimmte Stellung der baulichen Anlagen vorgenommen, um den späteren Bauherren eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen.

### **Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegeben. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die süd-westlich gelegene öffentliche Verkehrsfläche (Flst.Nr. 772); Vergleiche mit Ziffer III dieser Begründung.

### **Freileitungen**

Die Unzulässigkeit von Freileitungen wurde ausgesprochen, da mit der Erschließung des Plangebietes die Erschließung des Gebietes auch mit Stromversorgungs- und Fernmeldeleitungen usw. koordiniert werden kann, so dass die unterirdischen Verlegungsmaßnahmen kostengünstig von Versorgungsträgern vorgenommen werden können. Außerdem sollen durch eine ordentliche Leitungsverlegung eventuell entstehende Gefahren für den Straßenverkehr vermieden werden.

## **VI. örtliche Bauvorschriften**

### **Fassaden- und Dachgestaltung**

Zulässige Dachformen sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 30° Dachneigung. Um eine verträgliche Einbindung der Gebäude ins Landschaftsbild zu gewährleisten, wird bei der Errichtung eines Flachdaches bzw. eines flach geneigten Daches eine extensive und naturnahe Dachbegrünung, sowie bei fensterlosen Fassaden die Fassadenbegrünung, empfohlen.

Das nicht verschmutzte Dachwasser ist den vorhergesehenen Versickerungsanlagen zuzuleiten. Vergleiche hierzu Ziffer III (Wasserversorgung/Abwasserversorgung) dieser Begründung.

### **Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Die Bodenversiegelung im Plangebiet ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Sämtliche zu befestigenden Flächen sind grundsätzlich durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen durchlässig zu gestalten, sofern durch die Benutzung keine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser entsteht. Behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser von Umschlagflächen muss vorbehandelt werden. Mit den versickerungsfähigen Belägen soll ermöglicht werden, dass das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert werden kann und die öffentliche Kanalisation hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers entlastet wird.

Zudem sind unbebaute Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht zur Erschließung der Gebäude oder für eine andere zulässige Verwendung wie z. B. die Ausweisung als Stellflächen erforderlich sind, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Großflächige Kiesschüttungen (z. B. Steingärten) sind nicht gestattet. Lagerflächen sind gegenüber dem Landschaftsraum abzuschirmen und einzugrünen. Bauliche Abgrenzungen (Zäune, Mauern) sind nach Möglichkeit zu begrünen. Es sind regionaltypische, standortgerechte Gehölze (s. Anlage Artenliste des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Mittlere Greut II) und bei ausreichendem Pflanzgebot bevorzugt großwüchsige Arten zu verwenden.

Koniferen sind nur in Form von klein- und mittelwüchsigen Arten und Sorten zulässig bzw. sind auf eine Höhe von 2,0 m zu beschränken. Am östlichen Gebietsrand – im Übergangsbereich zur freien Landschaft – ist die Verwendung von Koniferen nicht zulässig. Bäume und Sträucher sind – soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt – in einem Abstand von 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an den Gehölzen vorbeizuführen. Mit diesen Vorgaben soll eine Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgen.

### **Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße und Wege wurde aus baugestalterischen Gründen nicht beschränkt. Ein Abrücken von 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch baugestalterisch erforderlich; ansonsten ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg anzuwenden.

## Werbeanlagen

Um größere Werbeanlagen oder Werbemasten zu verhindern, wurde die maximale Höhe der Werbeanlage auf dem Betriebsgrundstück auf 12 m festgesetzt. Außerhalb der Baugrenze müssen die Werbeanlagen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Küssaberg, den 24.09.2019

Manfred Weber  
Bürgermeister

