



GEMEINDE
EBERHARDZELL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEMSE OST“

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND ZU DEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
VOM 8. JANUAR 2024**

Planung:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 8. Januar 2024

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Flächennutzungsplan
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Städtebaulicher Entwurf
 - 5.1 Entwurfsziele
 - 5.2 Schaffung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Eberhardzell
 - 5.3 Gestaltung der Gebäude
 - 5.4 Erschließung
 - 5.5 Landschaftsbild
 - 5.6 Artenschutz
 - 5.7 Umweltschutz
 - 5.8 Hochwasser und Starkregen
6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen
7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
8. Hinweise
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
10. Kosten und Finanzierung
11. Flächenbilanz
12. Literaturverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gewerbebetrieb westlich des geplanten Plangebiets im Gewerbegebiet „Gemse“ benötigt weitere Kapazitäten und möchte sich daher Richtung Osten ausdehnen. Die Fläche des Plangebietes wird derzeit vom Gewerbebetrieb erworben. Die Gemeinde möchte mit diesem Bebauungsplan den Betrieb mit den zugehörigen Arbeitsplätzen nachhaltig sichern und ihm eine Entwicklungsmöglichkeit am Standort ermöglichen.

Die Entwurfsziele sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Eberhardzell im Ortsteil Ritzenweiler,
- Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen des bestehenden Betriebes,
- geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbeflächen,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Ritzenweiler und wird nach Westen durch das bestehende Gewerbegebiet „Gemse“ und nach Süden durch den Gemeindeverbindungsweg nach Guntarz begrenzt. Parallel zum Gemeindeverbindungsweg verläuft der Amselgraben, der nur zeitweise wasserführend ist. Südlich des Gemeindeverbindungsweges grenzt das Gebiet „Ritzenweiler Nord“ an, indem sich ein weiterer Teil des Betriebes befindet.

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Das Gebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 127, Gewann Gemse, Ritzenweiler, Gemarkung Eberhardzell. Das Plangebiet umfasst ca. 11.630 m².

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wurde bisher vorwiegend als intensive Landwirtschaftsfläche genutzt. Gebietsprägend ist das Umfeld, bestehend aus:

- den angrenzenden Gewerbebebauungen von Ritzenweiler
- den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

3. Flächennutzungsplan

Ein Teil der Fläche des Plangebietes (ca. 0,9 ha) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche vorgesehen. In Abstimmung zwischen Gemeinde, Landratsamt und Stadt Biberach soll die Gesamtfläche im neuen Flächennutzungsplan (Verfahren läuft derzeit) enthalten sein.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Ziele des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage an anderer Stelle ausgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Eberhardzell im Ortsteil Ritzenweiler,
- Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen des bestehenden Betriebes,
- geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbeflächen,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Entwurfsziele

Der in den westlich und südlich angrenzenden Fläche bestehende Gewerbebetrieb benötigt zur Standortsicherung und -erweiterung zusätzliche Flächen. Hierzu erwirbt dieser derzeit die Fläche des Plangebietes.

5.2 Schaffung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Eberhardzell

Die Gemeinde möchte mit diesem Bebauungsplan den Betrieb mit den zugehörigen Arbeitsplätzen nachhaltig sichern und ihm eine Entwicklungsmöglichkeit am Standort ermöglichen.

5.3 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen hinsichtlich Gebäudehöhe und –länge sowie -gestaltung orientieren sich an den Festsetzungen und Vorschriften des westlich angrenzenden Gewerbegebietes „Gemse“.

5.4 Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung erfolgt komplett über das bestehende Gebiet „Gemse“, so dass keine zusätzliche Zufahrt vom Gemeindeverbindungsweg erforderlich ist. Die Zufahrt auf das Plangebiet wird durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit auf Flst. 129/6 gesichert.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt ebenfalls durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur im westlich angrenzenden Gebiet „Gemse“.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über ein Trennsystem. Hierbei wird das häusliche/gewerbliche Abwasser in den bestehenden Schmutzwasseranschluss des Gebietes „Gemse“ eingeleitet.

Das Niederschlagswasser von den Grundstücken und Verkehrsflächen ist zu versickern. Aufgrund der Erfahrungswerte des angrenzenden Gebietes „Gemse“ kann davon ausgegangen werden, dass der Untergrund für eine Versickerung gut geeignet ist.

5.5 Landschaftsbild

Einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll mit Festsetzungen zur Eingrünung, der höhen- und längenmäßigen Beschränkung der Gebäudemaße sowie dem Ausschluss von verspiegelten oder glänzenden Dächern und Fassaden entgegengewirkt werden.

5.6 Artenschutz

Hier wird auf den Umweltbericht Teil C (Fachbeitrag Artenschutz) verwiesen. Hierin werden keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG gesehen.

5.7 Umweltschutz

Eine Beeinträchtigung von Boden, Wasser und Luft soll durch entsprechende Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Zum Schutz des Grundwassers sind ebenfalls Festsetzungen getroffen. Die konkrete Bilanzierung ist Teil des Umweltberichtes Teil B (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

5.8 Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet. In der Vergangenheit gab es des Öfteren oberhalb des Gebietes Probleme durch den Amselgraben aufgrund einer darin befindlichen Verdolung. Dies wirkte sich allerdings nur oberhalb und nicht auf das Plangebiet aus. Die Gemeinde plant derzeit den Ausbau der Verdolung, in diesem Zuge ist auch die Hochwassersituation neu zu betrachten.

Aufgrund der Topographie kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Starkregen Oberflächenabflüsse aus Richtung Norden in das Gebiet gelangen. Daher sind im Bebauungsplan entsprechende Hinweise für eine angepasste Bauweise enthalten.

6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume mit erotischem oder sexuellen Charakter im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Veranstaltungs-, Messe- und Eventhallen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Beherbergungsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe und Veranstaltungszentren sind ausgeschlossen.

Der Ausschluss verschiedener Nutzungen erfolgt, da solche Nutzungen seitens der Gemeinde grundsätzlich an diesem Standort nicht gewünscht sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ

maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,6

2.2.2 Zahl der Vollgeschoße

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2

2.2.3 Gebäudehöhen

maximale Gebäudehöhe: 13,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl Wert unterhalb des Maximalwerts der BauNVO, keine zu starke Versiegelung erfolgen soll;
- maximale Zahl der Vollgeschosse wie im angrenzenden Gebiet „Gemse“,
- maximale Gebäudehöhen um vergleichbare Gebäudehöhen wie im Gebiet „Gemse“ zu erreichen.

Diese Werte befinden sich innerhalb der zulässigen Grenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Flächen sollen die Gebäudelängen der offenen Bauweise überschritten werden können, um dem Betrieb eine bestmögliche Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hier sind großzügige Baugrenzen festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen.

2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Diese Festsetzung entspricht derer im Gebiet „Gemse“ und ermöglicht dem Betrieb, sich an die dortige EFH anzupassen.

2.6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Durch die Ausweisung dieser Fläche soll ermöglicht werden, das Niederschlagswasser im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern.

2.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Hier handelt es sich um den Amselbach mit den zugehörigen Böschungen.

2.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem Umweltbericht sind hier Pflanzgebote zur Durchgrünung, zur Randeingrünung und zur Erhaltung und Ergänzung des Ufergehölzsaums des Amselgrabens festgesetzt.

Zum Schutz des Gewässers bei der Einleitung von Niederschlagswasser, werden Metalle für Dacheindeckungen ausgeschlossen bzw. beschränkt, die dort Schädigungen aufgrund von Schwermetallen hervorrufen können.

Zum Erhalt der Durchlässigkeit von privaten/gewerblichen Verkehrsflächen sind diese zumindest für Stellplätze durchlässig auszuführen.

Weiterhin sind Festsetzungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung enthalten.

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und ihre Zuordnung

Die Bilanzierung des Eingriffs ergibt einen Kompensationsbedarf, der zum einen durch das Guthaben auf dem Ökokonto der Firma Zimmermann in Höhe von 98.872 Ökopunkten ausgeglichen wird. Die restlichen noch erforderlichen 55.370 Ökopunkte werden aus der Maßnahme „Entwicklung einer Magerwiese mit Magerrasen südöstlich von Dürrenwaldstetten“ erworben. Diese Maßnahme auf Flst. 1297 der Gemarkung Dürrenwaldstetten in der Gemeinde Langenenslingen im Landkreis Biberach wurde bereits fertiggestellt und ergab ca. 170.000 Ökopunkte.

7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig um insbesondere die Einbindung in die bestehende Bebauung sowie das Umfeld zu erreichen und gleichzeitig den Betrieben Gestaltungsmöglichkeit zu bieten.

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg.

3.1 Dachform

Diese Vorschrift entspricht der Vorschrift im westlich angrenzenden Gebiet „Gemse“ soll sich dadurch an das ländlich geprägte Umfeld anlehnen.

3.2 Dachneigung

Auch diese Vorschrift entspricht der Vorschrift im westlich angrenzenden Gebiet „Gemse“ und soll eine kostengünstige Bauweise ermöglichen.

3.3 Dachgestaltung

Grundsätzlich sollen reflektierende oder verspiegelte Dachflächen aufgrund ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden.

3.4 Fassadengestaltung

Grundsätzlich sollen reflektierende oder verspiegelte Fassaden aufgrund ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden.

3.5 Entwässerung

Aufgrund der Erfahrungswerte aus dem angrenzenden Gewerbegebiet „Gemse“ kann auf eine gute Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geschlossen werden. Daher wird die Versickerung des Niederschlagswasser vorgeschrieben. Die konkrete Ausführung ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

8. Hinweise

Hier sind verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da, die Fläche derzeit vom ansiedelnden Betrieb erworben wird.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das westlich angrenzende Gebiet „Gemse“.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist wie folgt sichergestellt.

Wasser: Das Plangebiet kann durch den bestehenden Anschluss im Gebiet „Gemse“ versorgt werden.

Löschwasser: Für den Brandfall ist die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck als ausreichend anzusehen. Konkret ist dies jedoch im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Abwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserentwässerung „Gemse“.

10. Kosten und Finanzierung

Das Gebiet wird vom zukünftigen Grundstückseigentümer erschlossen, Die Kostentragung regelt das Vertragswerk mit der Gemeinde.

11. Flächenbilanz

Gewerbegebietsflächen	0,803 ha	69,0 %
Versickerungsfläche	0,074 ha	6,4 %
Private Grünflächen	0,263 ha	22,6 %
Gewässer mit Böschungen	0,023 ha	2,0 %
Gesamt	1,163 ha	100 %

12. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl.I, S.221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.I, S.176)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7,
S.357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Gesetzes vom 20.11.2023
(GBl. S.422)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58), zuletzt
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I, S.1802)