



GEMEINDE
EBERHARDZELL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEMSE OST“

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a Abs. 3 BauGB

Planung:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 17. Dezember 2024

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung und Geltungsbereich
2. Verfahrensablauf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
6. Satzungsbeschluss

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung und Geltungsbereich

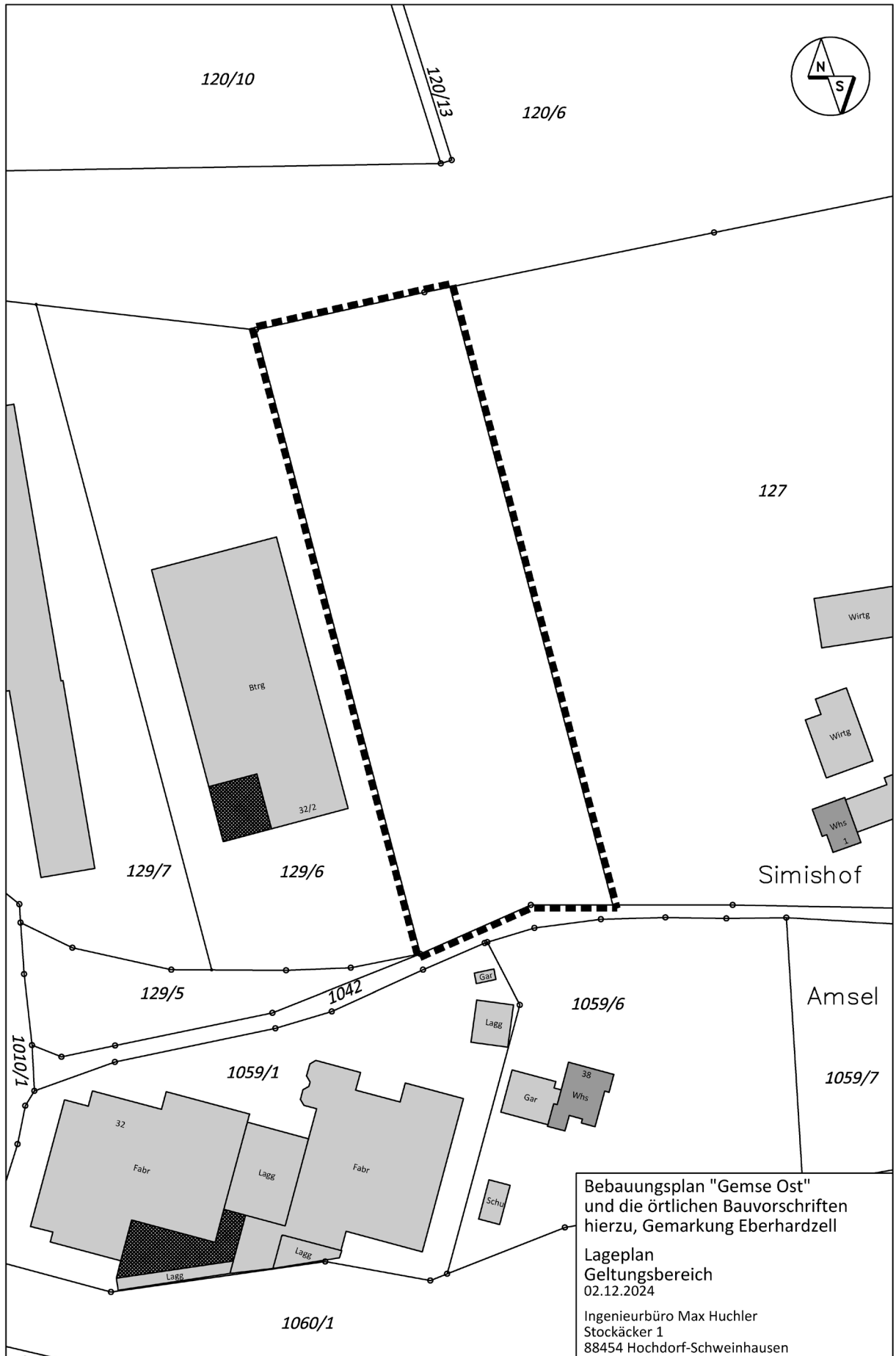
Der Gewerbebetrieb westlich des geplanten Plangebiets im bestehenden Gewerbegebiet „Gemse“ benötigt weitere Kapazitäten und möchte sich daher Richtung Osten ausdehnen. Die Fläche des Plangebietes wird derzeit vom Gewerbebetrieb erworben. Die Gemeinde möchte mit diesem Bebauungsplan den Betrieb mit den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

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.

Auf der nachfolgenden Seite ist der Geltungsbereich dargestellt.



2. Verfahrensablauf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss
(§ 2 (1) S.1 BauGB und § 74 (6) LBO)
Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 12.12.2022. Der Beschluss wurde am 15.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB und § 74 (6) LBO)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 15.12.2022 bis 23.01.2023 statt.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
(§ 4 (1) BauGB und § 74 (6) LBO)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte vom 16.12.2022 bis 23.01.2023.
4. Beschluss des Planentwurfes und Beschluss der Auslegung
(§ 3 (2) BauGB und § 74 (6) LBO)
Der Beschluss des Planentwurfes (Billigungsbeschluss) und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 12.06.2023.
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfes
(§ 3 (2) S.1 BauGB und § 74 (6) LBO)
Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 statt.
6. Beteiligung der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung
(§ 4 (2) BauGB und § 74 (6) LBO)
Die Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 21.06.2023 bis 28.07.2023.
7. Beschluss des geänderten Planentwurfes und Beschluss der Auslegung
(§ 3 (2) BauGB und § 74 (6) LBO)
Der Beschluss des geänderten Planentwurfes (Billigungsbeschluss) und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.01.2024.
8. Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes
(§ 3 (2) S.1 BauGB und § 74 (6) LBO)
Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.02.2024 bis 12.03.2024 statt.
9. Beteiligung der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung
(§ 4 (2) BauGB und § 74 (6) LBO)
Die Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 12.02.2024 bis 12.03.2024.
10. Satzungsbeschluss
(§ 10 (1) BauGB und § 74 (6) LBO)
Der Satzungsbeschluss erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2024.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das geplante Gewerbegebiet „Gemse Ost“ stellt für die Schutzgüter Klima/Luft, Orts-/Landschaftsbild, Mensch/Erholung nur eine geringe Bedeutung dar. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt hat es eine geringe bis mittlere Bedeutung. Für die Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser hat es eine mittlere Bedeutung. Weiterhin erbrachte die artenschutzrechtliche Betrachtung keine Verbotstatbestände.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen wurden folgende Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Eingrünung mit einer 3-reihigen, naturnahen Feldhecke auf der Ostseite,
- Anlage eines gewässerbegleitenden Feldgehölzes am Amselbach auf einer Breite von 6 m mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern,
- Anlage einer extensiven Blühwiese im Norden des Gebietes durch Einsaat mit gebietseigenen Wildblumen/Wildgräsern.

Die Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichs ergab einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf in Höhe von 154.242 Ökopunkten. Diese werden aus dem Ökokontoguthaben der Firma Zimmermann aus dem Bebauungsplan „Gemse“ entnommen.

4. Ergebnis des Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen betrafen vorwiegend redaktionelle Änderungen und Korrekturen. Zusätzlich wurden einzelne Punkte der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung sowie zum Umweltbericht aufgegriffen, die geändert bzw. angepasst werden sollten.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet bestand von Seiten des bestehenden, angrenzenden Gewerbebetriebs der konkrete Bedarf für die Betriebserweiterung. Aus diesem Grund kam auch kein anderer Standort in Betracht. Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Bebauung vorgesehen. Zudem ist die Erschließung ohne große Maßnahmen möglich.

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden vom Gemeinderat am 16.12.2024 als Satzung beschlossen. Nach Veröffentlichung der Satzungsbeschlüsse tritt der Bebauungsplan „Gemse Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in Kraft.