



GEMEINDE  
EBERHARDZELL

# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KALMUS WEST“**

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
UND ZU DEN  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
VOM 4. NOVEMBER 2024**

Planung:  
Ingenieurbüro Max Huchler  
Stockäcker 1  
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:  
Schweinhausen, 4. November 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

In der Gemeinde Eberhardzell herrscht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken sowohl durch örtliche als auch nicht ortsansässige Gewerbetreibende. Der Gemeinde Eberhardzell stehen seit geraumer Zeit keine eigenen Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Die Grundstückseigentümer des Plangebietes wollen die Flächen erschließen und selbst nutzen bzw. vermarkten.

Die Entwurfsziele sind:

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

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet wurde am 20.06.2022 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst. Die Veröffentlichung der Aufstellungsbeschlüsse fand am 30.06.2022 im Mitteilungsblatt der Gemeinde statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 30.06.2022 bis 04.08.2022 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte vom 01.07.2022 bis 04.08.2022.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB erfolgte vom 28.11.2022 bis 13.01.2023, die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.2 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Oberessendorf. Nach Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Weiter nordwestlich und nordöstlich grenzen teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Osten grenzen die Gewerbegebiete Kalmus-Nord und Kalmus Süd an. Südlich des Gebietes verläuft die Kreisstraße K7597, östlich die Bundesstraße B30.

Das Plangebiet umfasst ca. 30.060 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurstücke 93/7 (Teilfläche), 93/18 (Teilfläche), 93/19 (Teilfläche), 93/20 und 97/2 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Oberessendorf.

### 2.2 Beschreibung des Gebietes

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

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

## 3. Flächennutzungsplan

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2035 enthalten.

#### **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,
- Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen,
- 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

Die Gemeinde Eberhardzell versucht seit längerem im Gemeindegebiet Flächen für Gewerbe zu schaffen, da eine anhaltend hohe Nachfrage vorhanden ist. Bislang konnte die Gemeinde jedoch aufgrund von Schutzgebieten, Flächenmangel oder starker Hanglage keine Flächen bereitstellen. Inzwischen haben sich die Grundstückseigentümer im Plangebiet bei der Gemeinde die Ausweisung des Gewerbegebietes Kalmus West beantragt, diese wollen das Gebiet selbst erschließen, selbst nutzen bzw. vermarkten.

##### 5.2 Schaffung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Eberhardzell

Die Gemeinde hat derzeit keine Gewerbeflächen anzubieten. Gleichzeitig herrscht eine sehr große Nachfrage nach Gewerbeflächen sowohl von ortsansässigen Firmen zur Erweiterung, Standort-sicherung oder Neuansiedlung als auch von nicht ortsansässigen Firmen. Daher sollen im Plangebiet solche Flächen geschaffen werden.

##### 5.3 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen hinsichtlich Gebäudehöhe und -länge sowie -gestaltung orientieren sich an den Festsetzungen und Vorschriften des angrenzenden Gewerbegebietes Kalmus-Nord.

##### 5.4 Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung erfolgt über die Anbindung der inneren Erschließungsstraße an die Sandelholzstraße im Gewerbegebiet Kalmus-Nord, die dort an die Kreisstraße K7597 anschließt. Zusätzliche n Straßenanschlüsse sollen nicht realisiert werden. So kann der Verkehr auf kurzen Wegen die Bundesstraße B30 erreichen.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über eine neu zu verlegende Wasserleitung innerhalb des Gebietes, die an die bestehende Wasserversorgung im Gewerbegebiet Kalmus-Nord angeschlossen wird.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über ein Trennsystem. Hierbei wird das häusliche/gewerbliche Abwasser in einer Schmutzwasserkanalisation gesammelt und an die bestehende Schmutzwasserkanalisation des Gebietes Kalmus-Nord angeschlossen. Hierzu ist teilweise eine Druckentwässerung aufgrund der Höhensituation unvermeidlich.

Das Niederschlagswasser von den Grundstücken und Verkehrsflächen ist zu versickern. Aufgrund der Erfahrungswerte des angrenzenden Gebietes Kalmus-Nord 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 verwiesen. Insbesondere das Vorkommen der Feldlerche im Umfeld erfordert Kompensationsmaßnahmen

### 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.

### 5.8 Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet. Aufgrund Erfahrungswerten und der Topographie wird von keinem nennenswerten Risiko durch Starkregenereignisse ausgegangen. Zum Schutz der Gebäude ist die maximale EFH über Gelände festgesetzt.

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

- 2.1 *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 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. Vergleichbare Festsetzungen beinhaltet auch der Bebauungsplan Kalmus-Nord.

- 2.2 *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)*  
*Grundflächenzahl GRZ*  
*Maximale Zahl der Vollgeschoße*  
*Gebäudehöhe*  
*maximale Gebäudehöhe in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92)*  
*Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut gemessen.*

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl als Maximalwert der BauNVO um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu ermöglichen und den Flächenverbrauch gleichzeitig möglichst niedrig zu halten;
- maximale Zahl der Vollgeschoße wie im angrenzenden gebiet Kalmus-Nord,
- maximale Gebäudehöhen in m ü.NHN um vergleichbare Gebäudehöhen wie im Gebiet Kalmus-Nord 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 den Betrieben 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 für den jeweiligen Grundstückseigentümer, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen.

- 2.5 *Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 12 BauNVO)*  
*Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.*

Hiermit soll der Bereich entlang der Erschließungsstraße von Gebäuden freigehalten werden, um eine klare städtebauliche Struktur des Gebietes zu erhalten.

- 2.6 *Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)*  
*Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.*

Auch mit dieser Festsetzung soll der Bereich entlang der Erschließungsstraße von Gebäuden freigehalten werden, um eine klare städtebauliche Struktur des Gebietes zu erhalten.

- 2.7 *Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)*  
*Entlang der Kreisstraße K 7597 ist ein 15 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die ausdrückliche Zustimmung des Straßenamtes erteilt wird. Genehmigungsfreie Anlagen nach LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Straßenamtes.*

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass im Anbauverbotsstreifen nur von der Straßenbauverwaltung explizit zugelassene Anlagen hergestellt werden.

#### **2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)**

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6,0 m einschl. Randeinfassung innerhalb des Gebietes ausgelegt.

Für die Bereiche entlang der K7597 werden Zufahrten ausgeschlossen, die Zufahrten sollen ausschließlich über die innere Erschließungsstraße erfolgen.

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

Diese Fläche ist ausgewiesen, da sich an dieser Stelle bereits eine genehmigte Versickerungsanlage befindet.

#### **2.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgung dient zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und ist aufgeteilt in einen Streifen von 2,5 m im Plangebiet sowie weiteren 2,5 m Breite direkt angrenzend im Gebiet Kalmus-Nord.

#### **2.11 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem Umweltbericht sind hier Pflanzgebote zur Durchgrünung und Randeingrünung 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.

#### **2.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und ihre Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die Bilanzierung des Eingriffs ergibt einen Kompensationsbedarf, der durch verschiedene planexterne Maßnahmen erreicht wird.

## **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 Gestaltung der Hauptgebäude**

Diese Vorschriften entsprechen den Festsetzungen des angrenzenden Gebietes Kalmus-Nord, so dass hiermit eine grundsätzliche gestalterische Einheitlichkeit gegeben ist.

### **3.2 Entwässerung**

Aufgrund der Erfahrungswerte aus den angrenzenden Gewerbegebieten Kalmus-Nord und Kalmus-Süd kann auf eine gute Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geschlossen werden. Daher wird die Versickerung des Niederschlagswasser vorgeschrieben.

## **8. Hinweise**

Hier sind verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung und Entschädigung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da, die Flächen im Eigentum der Grundstückseigentümer verbleiben sollen. Nur die Fläche der Erschließungsstraße geht nach Fertigstellung an die Gemeinde über. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **Erschließung**

Zur Erschließung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße einschließlich der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Diese Maßnahme wird durch die Grundstückseigentümer durchgeführt. Auch dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **Ver- und Entsorgung**

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

**Wasser:** Das Plangebiet kann durch eine neue Wasserleitung in der neuen Erschließungsstraße mit Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung von Oberessendorf mit Trinkwasser versorgt werden.

**Löschwasser:** Für den Brandfall ist die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck als ausreichend anzusehen.

**Abwasser:** Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation. Von hier aus gelangt es zur Kläranlage des AZV Riß. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und von den Baugrundstücken wird über Versickerungsanlagen beseitigt. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt abgestimmt und die entsprechenden Erlaubnisse beantragt.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Das Gebiet wird von den Grundstückseigentümern erschlossen, Die Kostentragung regelt das Vertragswerk mit der Gemeinde.



## 11. Flächenbilanz

Gewerbegebietsflächen	2,623 ha	87,3 %
Versickerungsfläche	0,062 ha	2,1 %
Verkehrsfläche	0,043 ha	1,4 %
Private Grünflächen	0,278 ha	9,2 %
Gesamt	3,006 ha	100 %

## 12. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl.I, S.394)

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 des 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)