



GEMEINDE
EBERHARDZELL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KALMUS WEST“

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

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.

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 m² und beinhaltet die Flurstücke 93/7 (Teilfläche), 93/18 (Teilfläche), 93/19, 93/20 und 97/2 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Oberessendorf. 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 20.06.2022. Der Beschluss wurde am 30.06.2022 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 30.06.2022 bis 04.08.2022 statt.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
(§ 4 (1) BauGB und § 74 (6) LBO)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte vom 01.07.2022 bis 04.08.2022.
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 31.10.2022.
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfes
(§ 3 (2) S.1 BauGB und § 74 (6) LBO)
Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.11.2022 bis 13.01.2023 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 25.11.2022 bis 13.01.2023.
7. 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 „Kalmus West“ werden ergeben sich für die Schutzgüter folgende Beeinträchtigungen:

Bevölkerung und menschliche Gesundheit	→	gering bis mittel
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	→	keine erheblichen
Fläche und Boden	→	nachhaltig
Wasser	→	mittel bis nicht erheblich
Klima und Luft	→	nicht erheblich
Orts- und Landschaftsbild	→	gering und nicht erheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	→	keine

Weiterhin erbrachte die artenschutzrechtliche Betrachtung keine Verbotstatbestände.

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

- Gehölzentnahmen sind auf das absolut notwendige Maß beschränkt,
- Gehölzrodungen oder Rückschnitte nur im Winterhalbjahr,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Park- und Stellplätze
- Pflanzgebot von 1 hochstämmigem Laubbaum pro 6 Stellplätze,
- Versickerung des Niederschlagswassers,
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung,
- Ortsrandeingrünung 5 m breit mit gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen, jedoch nur mittelwüchsig, um die Kulissenwirkung der neuen Baulichkeiten für die Feldlerche nicht zu vergrößern, auf mindestens 1/3 der Grünfläche, Restflächen als Fettwiese.

Die Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichs ergab einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf in Höhe von 250.297 Ökopunkten. Dieses Defizit wird durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Verbesserung der Bodenfunktionen durch Oberbodenauftrag auf Flst. 92 auf ca. 21.500 m²,
- Anlage einer Buntbrache auf den Flst. 92 und 93 in einer Größe von ca. 1.500 m²,
- Erwerb von Ökopunkten aus zwei Maßnahmen der Flächenagentur Baden-Württemberg.

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 eines 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 über das bestehende Gebiet „Kalmus-Nord“ 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 „Kalmus West“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in Kraft.