

Begründung

Bebauungsplan „Esple X“ und

Örtliche Bauvorschriften „Esple X“

Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Langenenslingen, Landkreis Biberach

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Verfahren
3. Überörtliche Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Umweltbericht
 - 6.2 Eingriffs-Ausgleichbilanzierung
 - 6.3 Artenschutz
7. Städtebauliche Konzeption
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 8.1 Wasserversorgung
 - 8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 8.3 Stromversorgung
 - 8.4 Müllentsorgung
 - 8.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 8.6 Bodenordnung
9. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 9.3 Bauweise
 - 9.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 9.5 Grünordnerische Festsetzungen
10. Örtliche Bauvorschriften
 - 10.1 Gebäudehöhe
 - 10.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
 - 10.3 Werbeanlagen
11. Flächenbilanz

Umweltbericht vom 19.12.2022 als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Langenenslingen liegt im Landkreis Biberach. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 3.618 Einwohner (Stand 2. Quartal 2021).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Langenenslingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan wird insbesondere die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Betriebs geschaffen. Die Firma befindet sich bereits innerhalb der nördlich gelegenen Gewerbegebiete „Esple VII“ und „Esple VIII“ auf den Flurstücken 991/9 und 1014/15. Das Unternehmen muss am Standort seine Kapazitäten erweitern und benötigt dafür dringend Erweiterungsflächen. Die Firma nutzt heute bereits weitere Flächen innerhalb des Gewerbegebietes „Esple IX“, welches westlich an die Firma angrenzt. Diese Flächen stehen jedoch nur temporär zur Verfügung. Die Flächen sind bereits verbindlich an andere Unternehmen vergeben und werden aus Gründen des Eigenbedarfes jetzt benötigt, weswegen die Firma sich jetzt Richtung Süden entwickeln möchte. Aufgrund der Warenströme ist ein unmittelbarer Anschluss der Erweiterungsflächen an das bisherige Betriebsgrundstück erforderlich. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes „Esple X“ entstehen mehrere neue Gewerbegrundstücke. Die Gemeinde hat für die übrigen Grundstücke ebenfalls schon Grundstückinteressenten. Innerhalb des Gewerbegebietes „Esple I – IX“ stehen keine freien Grundstücke zur Verfügung. Diese sind alle bereits im Eigentum angrenzender Firmen oder an diese verbindlich reserviert und dienen daher als zukünftige Erweiterungsflächen.

Die jetzige Erweiterung deckt sich bezüglich der Erschließungsplanung mit dem 2018 für den Gesamtbereich entwickelten Strukturkonzept (Gewerbe und Wohnen) östlich und westlich der L 277. Im derzeit laufenden Flächennutzungsplanfortschreibungsverfahren werden diese Flächen ebenfalls bereits vollumfänglich berücksichtigt.

2.1 Verfahren

Der Gemeinderat von Langenenslingen hat am 31.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand zwischen 21.06.2021 und 23.07.2021 statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ entnommen werden.

Gegenüber dem Vorentwurf vom 13.05.2021 wurde folgende Änderungen im Entwurf vorgenommen:

- Erstellung spezieller artenschutzrechtlicher Untersuchungen (Vögel, Bromus grossus, Zauneidechse),
- Suche planexterne Ausgleichsmaßnahme,
- Erstellung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung,
- Aufnahme von Hinweisen zum Bodenschutz, Denkmalschutz und Geotechnik,
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment.



Strukturkonzept Stand 26.03.2018

3. Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde Langenenslingen dem ländlichen, strukturschwachen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leistungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

3.2 Regionalplan

Langenenslingen liegt in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Der Regionalplan „Donau-Iller“ weist Langenenslingen als Kleinzentrum aus.

Weder die Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ noch die Karte 3 „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ beinhalten Darstellungen die der Ansiedlung der Gewerbebetriebe widersprechen würden.

Im Regionalplanentwurf 2019 der derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplanes sind ebenfalls keine Darstellungen enthalten, die der Planung widersprechen.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

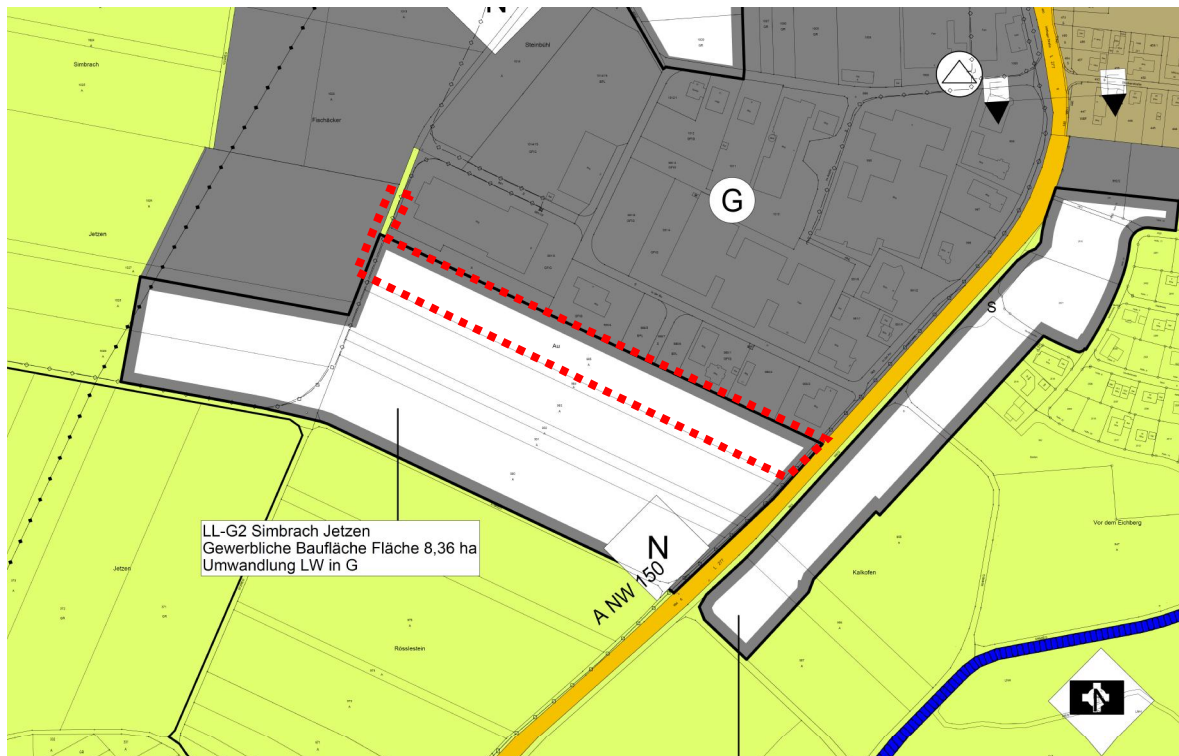
Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Bauflächen, südlich Flächen für die Landwirtschaft und östlich Verkehrsflächen der L 277.

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hat am 31.01.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanfortschreibung gefasst. Am 16.12.2020 wurde der Billigungsbeschluss des Vorentwurfes gefasst. Darin ebenfalls enthalten ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Esple X“. Im Anschluss daran wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hat beschlossen das aktuelle Fortschreibungsverfahren aufzuteilen. Zukünftig sollen alle gewerblichen Bauflächen in einer separaten Teilfortschreibung „Gewerbe“ des Flächennutzungsplanes fortgeführt werden. Für die entsprechenden Flächenausweisungen kann stets der konkrete Bedarf nachgewiesen werden. Der Gemeinde Langenenslingen liegen Entwicklungskonzepte für den Bedarf der Flächen vor. Diese können bei Bedarf gerne mit dem Landratsamt abgestimmt werden. Beide Firmen benötigen die gewünschten Flächen kurzfristig für Ihre Erweiterungen in diesem Umfang

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen hat mit Sitzung am 19.10.2022 den Auslegungsbeschluss für den fachlichen Teilflächennutzungsplan Gewerbe gefasst. Es handelt sich um ein Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.



Auszug aus der Teilfortschreibung Gewerbe Flächennutzungsplan VVG Riedlingen Stand 19.10.2022

4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

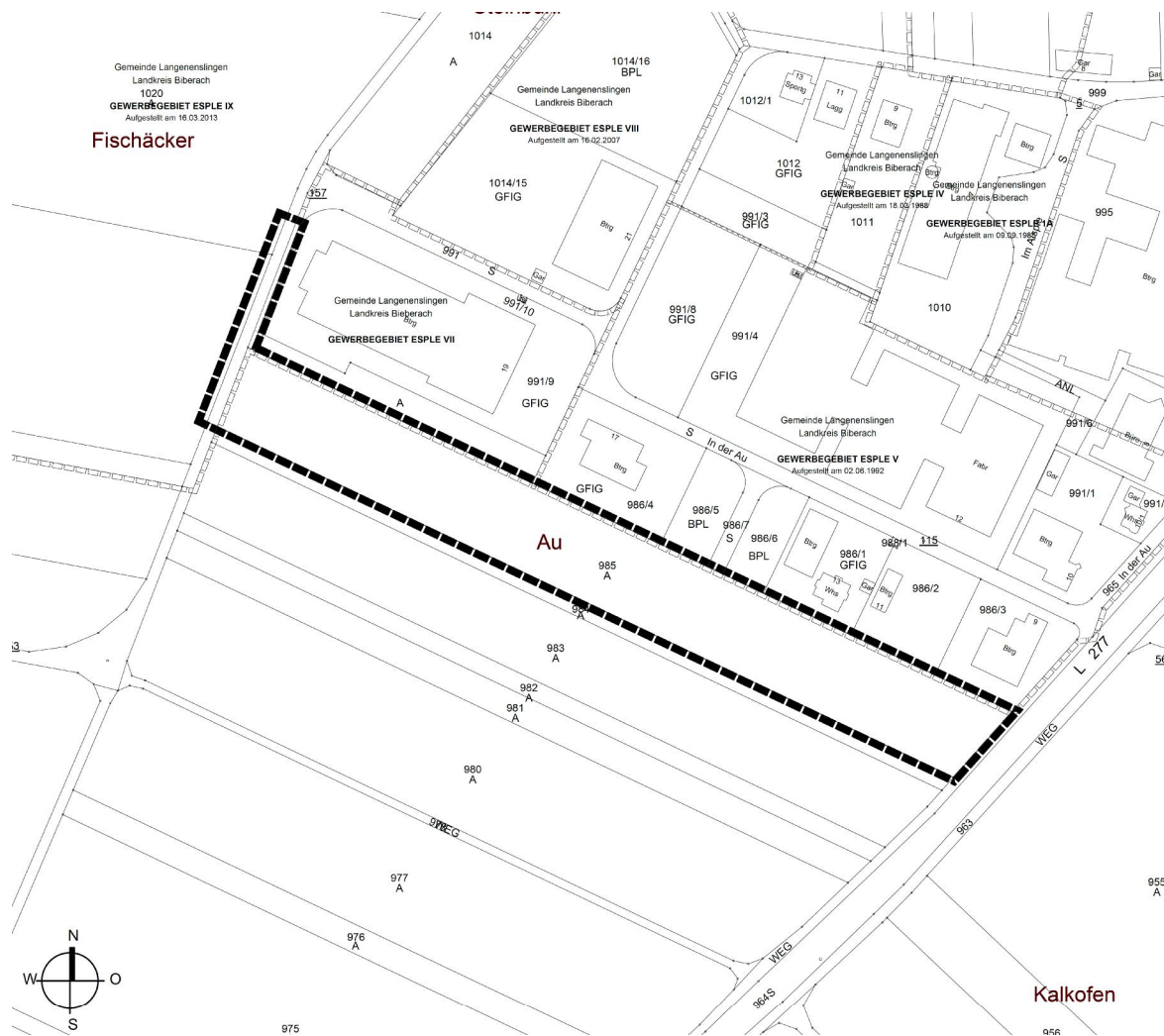
Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Es grenzt im Westen direkt an den Bebauungsplan „Esple IX“. Es findet eine geringfügige Überlagerung im Bereich der geplanten Erschließungsstraße statt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehenden Bebauungspläne „Esple VII“ und „Esple V“ an. Eine Überlagerung findet nicht statt. Im Osten grenzt der Bebauungsplan direkt an den Bebauungsplan „L 277 / Wilflinger Straße“ der auch die Landesstraße 277 beinhaltet an. Auch hier findet keine Überlagerung statt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Langenenslingen. Im Norden befinden sich bereits Gewerbebetriebe. Östlich trennt die Landesstraße L 277 das geplante Gebiet von der Gewerbeentwicklung des Bebauungsplanes L 277/Wilflinger Straße und Wohnentwicklung Stucken. Im Süden und Westen befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen ist durch den bestehenden Bebauungsplan „Esple IX“ jederzeit eine bauliche Entwicklung möglich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,81 ha.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird derzeit noch als Ackerfläche genutzt. Sonstige Gehölze innerhalb der Fläche sind keine vorhanden. Das Gelände im Plangebiet ist annähernd flach und liegt auf einer Höhe von ca. 572 m.ü.NHN.

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbericht

Ein vorläufiger Umweltbericht wurde erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage U1) beigefügt. Aus dem Bericht vom 19.12.2022 wird folgendes zitiert:

„Durch die geplante Bebauung kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Angrenzend an das Vorhaben verläuft die L 277. Gemäß der 2017 durchgeführten schalltechnischen Berechnungen kommt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Lärmemissionen für Gewerbegebiete nach der DIN 18005. Zudem wird ein 20 m breiter Streifen entlang der L 277 frei von Bebauung gehalten. Es kommt zu keiner Überschreitung der Beurteilungswerte für Luftschadstoffe. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen oder eine Minderung der Lebensqualität.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets kommt es zu einem Verlust von Ackerflächen und kleinflächig von Fettwiesen. Zudem ist von dem Vorhaben ein Revier der Feldlerche betroffen. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, erfolgt eine zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung sowie die vorgezogene Anlage eines Ackerrandstreifens. Es sind Beschränkungen der Beleuchtung vorgesehen. Als Ausgleich erfolgen Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, zudem wird die Anlage des Acker- randstreifens angerechnet und eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Lange- nenslingen als Ausgleich herangezogen.

Boden

Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Bodenfunktionen von mittlerer bis ho- her Bedeutung. Es treten erhebliche Umweltauswirkungen ein. Diese werden durch den schonenden Umgang mit Böden gemindert. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Langenenslingen ausgeglichen.

Wasser

Durch die Verwendung wasserdurchlässige Bodenbeläge sowie die Einleitung des Nie- derschlagswassers in ein planexternes Becken und der verzögerten Einleitung in den Vor- fluter werden die negativen Auswirkungen eines erhöhten Oberflächenabflusses gemin- dert. Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind nicht zu erwarten.

Klima, Luft

Die siedlungsklimatische Relevanz der Flächen im Vorhabengebiet ist gering, sodass von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Flächen auszugehen ist. Durch die erhöhte Versiegelung ist mit einer stärkeren Aufheizung des Gebiets zu rechnen. Zur Durchgrünung und zur Klimaanpassung werden Einzelbäume im Gebiet gepflanzt.

Landschaft

Aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets und der L 277 weist das Gebiet eine ge- ringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Durch das Vorhaben kommt es zu einer vi- suellen Veränderung der Landschaft. Der Ortsrand wird weiter nach Süden verlagert. Diese Veränderung ist vor allem im Nahbereich wahrnehmbar. Zur Durchgrünung des Ge- biets werden Einzelbäume gepflanzt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Ca. 30 m südlich des Vorhabens befindet sich ein Gräberfeld aus dem Frühmittelalter. Die im Sommer 2021 durchgeführten archäologischen Sondagen im Vorhabensgebiet brach- ten keine Funde oder Befunde. Es ist daher nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutz- guts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorange- gangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu er- warten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkun- gen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammen- gefasst aufgeführt:

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
- Anlage von Ackerrandstreifen
- Beschränkung der Beleuchtung
- Schonender Umgang mit Böden
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Pflanzung von Einzelbäumen

- Externe Ausgleichsmaßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Langenenslingen
Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen
Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde.“

6.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans „Esple X“ kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen des Bodens und der Biotope erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Um den Nachweis führen zu können, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen ausreichen, erfolgte eine Bewertung des Ausgangszustandes und des Zielzustandes nach der Ökokontoverordnung ÖKVO (2010).

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 141.612 Ökopunkten ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird über das Alt- und Totholzkonzept der Gemeinde Langenenslingen ausgeglichen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wird auch eine Potentialabschätzung Artenschutz und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Aus dem Bericht vom 19.12.2022 wird folgendes zitiert:

„Europäische Vogelarten

Im Rahmen der geplanten Bebauung kommt es zu einem Verlust von Acker- und in geringem Umfang auch von Grünlandflächen. Es ist daher lediglich eine Betroffenheit von den im Umfeld des Geltungsbereichs nachgewiesenen Offenlandarten Feldlerche und Schafstelze zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der gehölzgebundenen Vogelarten und der Gebäudebrüter im Umfeld des Vorhabens ist nicht zu erwarten, da keine Eingriffe in Gehölze oder Gebäude erfolgen und es sich bei den direkt angrenzend an den Geltungsbereich brütenden Arten um wenig störungsempfindliche Arten handelt. Die nachfolgende Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezieht sich daher ausschließlich auf die im Wirkraum des Geltungsbereichs vorkommenden Offenlandarten.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs konnten weder 2021 noch 2022 Offenlandbrüter festgestellt werden. Allerdings befindet sich trotz der Kulissenwirkung durch das bestehende Gewerbegebiet ein Revier der Feldlerche nur wenige Meter außerhalb des geplanten Geltungsbereichs. Eine Schädigung von Jungtieren und Eiern während der Bauphase kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. zwischen Anfang September und Ende Februar zu erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass während der Bauzeit keine Vögel im Eingriffsbereich brüten (Maßnahme 1).

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Das nächstgelegene Revier der Schafstelze ist ca. 200 m von dem geplanten Vorhaben entfernt. Eine Beeinträchtigung ist nicht anzunehmen. Sowohl 2021 als auch 2022 konnte jeweils ein Revier der Feldlerche unmittelbar südlich des Vorhabens festgestellt werden. 2021 befand sich ein weiteres Revier in ca. 130 m Entfernung zum Vorhaben.

Das Vorhaben führt zu einer erhöhten Kulissenwirkung für die Feldlerche. Die bisherige Bebauung wird um ca. 45 m nach Süden in den Offenlandlebensraum erweitert. Aufgrund der geringen Größe der Erweiterung ist es möglich, dass es lediglich zu einer Verschiebung der Feldlerchen-Reviere kommt. Dies kann allerdings nicht mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, sodass von einem Verlust des südlich des Vorhabens

gelegenen Reviers der Feldlerche ausgegangen werden muss. Für das 130 m entfernte Revier ist eine Verschiebung anzunehmen.

Für den Verlust des Reviers der Feldlerche sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Biberach wird auf dem Flurstück 2427, Gemarkung Wilflingen der bestehende Ackerrandstreifen um ca. 3 120 m² erweitert (Maßnahme 2, Abb. 8). Eine genaue Maßnahmenbeschreibung findet sich in Kapitel 6.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliche Störungen können ausgeschlossen werden, da keine erheblichen Rückwirkungen auf die lokalen Populationen der Offenlandarten zu erwarten sind.

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Zauneidechse

Ergebnisse

Trotz der sehr guten Habitateignung, insbesondere am Eichberg, konnten 2018 keine Reptilien im Untersuchungsraum festgestellt werden. Ebenso erbrachte die Relevanzbegehung 2021 keine Befunde im Vorhabensbereich.

Dicke Trespe (Bromus grossus)

Die Dicke Trespe (Bromus grossus) konnte im Rahmen der Begehung nicht im Untersuchungsgebiet festgestellt werden.“

7. Städtebauliche Konzeption

7.1 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehende öffentliche Straße (Flst. Nr. 1013 westlich des Geltungsbereiches) bereits erschlossen. Die Erschließung der Gewerbegrundstücke 2 und 3 erfolgt über die Erweiterung des Erschließungsstiches „In der Au“. Dieser wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Esple V“ vorgesehen. Dieser Stich wird in einem weiteren Erschließungsabschnitt zukünftig Richtung Süden auf die Querverbindung zum geplanten Kreisverkehr (Bebauungsplan „L 277 / Wilflinger Straße“) angebunden. Das „Wenden“ von Fahrzeugen muss bis dahin, auf den privaten Grundstücken stattfinden.

7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Bezüglich der Dichte der Bebauung sowie Höhe und Gestaltung der Baukörper werden Festsetzungen getroffen die sich am letzten gewerblichen Bebauungsplan „Esple IX“ im Westen orientieren. Da das Baugebiet später weiter nach Süden entwickelt werden soll wird auf eine feste Ortsrandeingrünung verzichtet. Durch die festgesetzten Pflanzbindungen (Pflanzung mindestens eines Baumes pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche) findet eine Eingrünung statt. Detaillierte Aussagen zur inneren Erschließung des Baugebiets sind durch die Größe und den Zuschnitt nicht erforderlich.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser ist über den Anschluss an die bestehenden Leitungen gewährleistet.

8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Südöstlich des Plangebietes in ca. 720 m Entfernung befindet sich der Holzbach. Im Bereich des Gewinn Schelmenegert wird auf den Flst. Nr. 914 und 915 ein für das Gesamtgebiet (siehe Plan unten) ausreichend dimensioniertes Retentionsbecken mit Ablauf geschaffen. Das nicht verunreinigte

Dachflächenwasser wird in diese Mulde eingeleitet. Das Retentionsbecken ist über einen Ablauf mit dem Vorfluter (Holzbach) verbunden und wird das Wasser dort einleiten. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit im gesamten Gemeindegebiet ist eine Versickerung höchstwahrscheinlich nicht möglich.

Das Schmutzwasser und belastete Hofflächenwasser wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Das Gelände um den Bebauungsplan herum zwischen L 277 östlich, bestehender Bebauung nördlich, und dem landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 1013 westlich, ist annähernd eben. Aus der Vergangenheit ist der Gemeinde nicht bekannt, dass Oberflächenhangwasser in den Bereich des Baugebietes abfließt.

Vom Erschließungsplaner werden bei der Planung und der Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen auch Starkregenereignisse berücksichtigt.



Übersichtsplan Bauabschnitte und Einzugsgebiet für Regenwasserbehandlung Büro Kovacic 07/2018

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

8.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises Biberach gewährleistet.

8.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

8.6 **Bodenordnung**

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

9. **Festsetzungen zum Bebauungsplan**

9.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es umfasst das projektierte Bauvorhaben für die Erweiterung der Firma sowie zwei weitere Gewerbegrundstücke für örtliche Gewerbebetriebe.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nach § 8 (2) folgende Nutzungen zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig: Tankstellen, Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist und Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Die Festsetzungen wurden insbesondere so getroffen, dass die begrenzte Gewerbefläche möglichst effektiv dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung gestellt werden kann und nicht für anderweitige flächenintensive Tätigkeiten verbraucht werden. Außerdem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen um einen negativen Entwicklungstrend (Down-Trading-Effekt) zu verhindern. Tankstellen werden aufgrund der Lage (Innerhalb eines Wasserschutzgebietes) und dem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der nicht integrierten Lage am Ortsrand ausgeschlossen.

9.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Erschließungsstraße) hinreichend bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Eine großzügige Dimensionierung der Baufelder erlaubt den Gewerbe- und Industriebetrieben eine optimale Nutzung der Grundstücke. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen.

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen werden aufgrund der großzügigen überbaubaren Fläche (Baugrenze) ausgeschlossen.

9.3 Bauweise

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

9.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig festgesetzt, dass die erforderlichen Garagen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen untergebracht und angeordnet werden können. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und wurde bindend in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ist auf maximal 15,00 m beschränkt. Damit orientiert sich der Bebauungsplan am westlich angrenzenden Bebauungsplan „Esple IX“. Der nördlich angrenzende Bebauungsplan „Esple V“ hat lediglich die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls mit drei geregelt. Die festgesetzten privaten Baumpflanzungen schaffen einen sinnvollen Übergang zur Landschaft und sorgen dafür, dass das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild nicht gestört wird.

10.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Um eine möglichst hohe Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt zu erreichen sind innerhalb des Plangebiets Flach-, Sattel-, und Pultdächer mit einer Neigung von 0° - 30° zulässig.

Die Dächer dürfen mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung und die Landschaft nicht mit grellen oder reflektierenden Materialien gedeckt werden. Das Ortsbild soll gewahrt werden.

10.3 Werbeanlagen

Die Regelungen zur Flächenbegrenzung und Gestaltung von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, übermäßigen „Werbewildwuchs“ einzuschränken. Daher sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, wird darüber hinaus Werbung mit bewegtem sowie mit wechselndem Licht ausgeschlossen.

11. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca.	1,68 ha	92,8 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,02 ha	1,1 %
Verkehrsflächen	ca.	0,11 ha	6,1 %
Gesamtgebiet	ca.	1,81 ha	100 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2022 zugrunde.

Reutlingen, den

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Langenenslingen, den

Andreas Schneider
Bürgermeister