

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Auslegungsbeschluss - öffentliche Auslegung -**

#### **1. Bebauungsplanentwurf „Esple X“**

#### **2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf**

#### **„Esple X“**

### **Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Langenenslingen, Landkreis Biberach**

Der Gemeinderat der Gemeinde Langenenslingen hat am 19.12.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Esple X“, Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Langenenslingen, und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Esple X“, Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Langenenslingen, gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg öffentlich auszulegen.

#### **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 Gewerbegebiets „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.

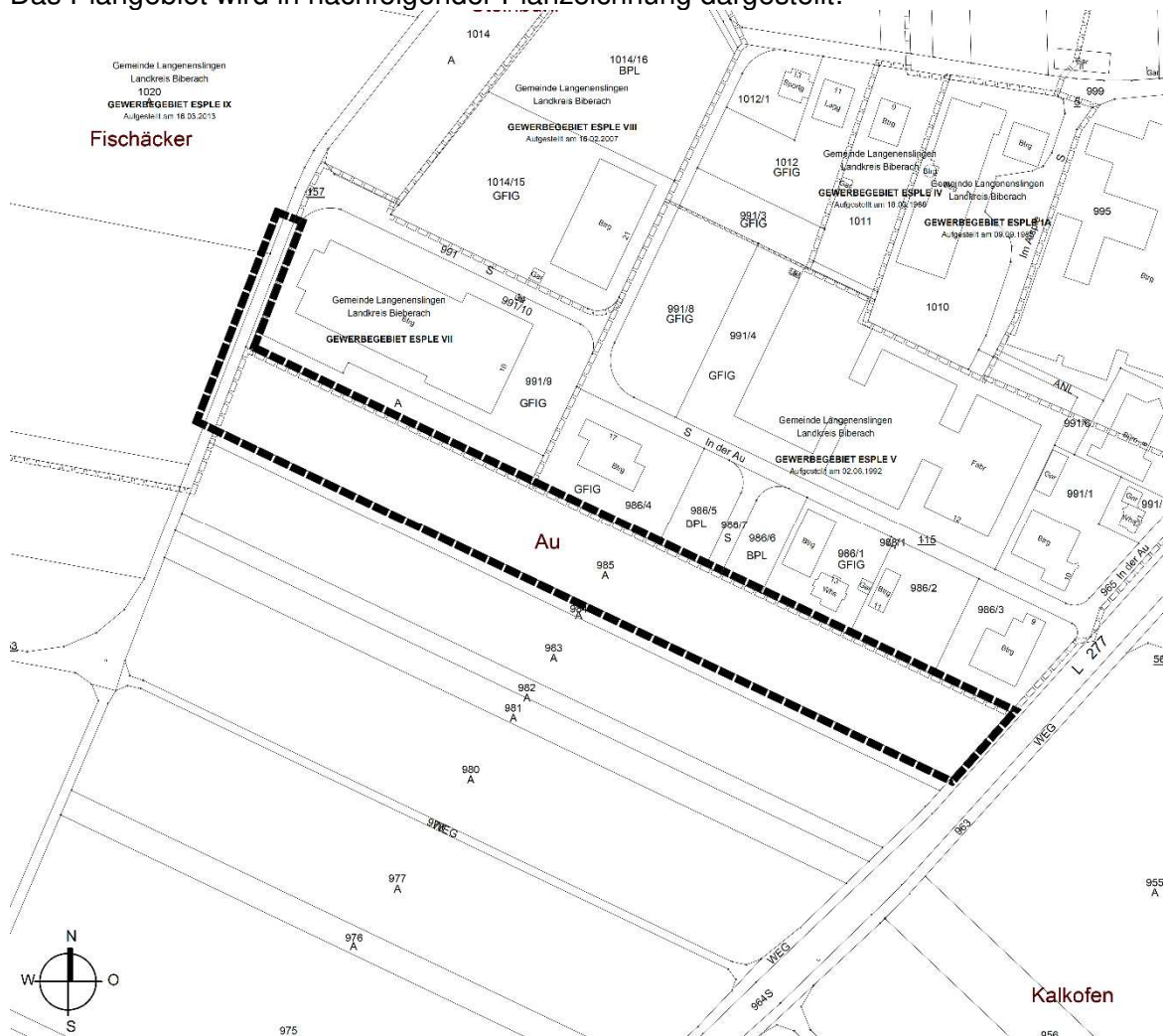
Die jetzige Erweiterung deckt sich bezüglich der Erschließungsplanung mit dem 2018 für den Gesamtbereich entwickelten Strukturkonzept (Gewerbe und Wohnen) östlich und westlich der L 277. Im derzeit laufenden Flächennutzungsplanfortschreibungsverfahren werden diese Flächen ebenfalls bereits vollumfänglich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

#### **Geltungsbereich**

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:



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 19.12.2022.

Der Beschluss des Gemeinderats über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung vom 19.12.2022 und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den umweltbezogenen Informationen (hier Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 19.12.2022 mit Bestandsplan und Maßnahmenplan jeweils vom 01.12.2022)

von Montag, den 02.01.2023 bis Freitag, den 03.02.2023,

je einschließlich, bei der Gemeindeverwaltung Langenenslingen – Hauptstraße 71, in 88515 Langenenslingen während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im oben genannten Zeitraum auf der Internetseite der [Gemeinde](https://www.langenenslingen.de/leben-wohnen/bauen/bauleitplaene) unter der Internet-Adresse <https://www.langenenslingen.de/leben-wohnen/bauen/bauleitplaene> eingestellt und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> abrufbar.

## **Umweltbezogene Informationen**

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht ausgelegt.

### **a.) Umweltbericht vom 19.12.2022 mit Bestandsplan und Maßnahmenplan**

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 Ackerrandstreifens angerechnet und eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Langenenslingen als Ausgleich herangezogen.

#### Boden

Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Bodenfunktionen von mittlerer bis hoher 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 wasserdurchlässiger Bodenbeläge sowie die Einleitung des Niederschlagswassers in ein planexternes Becken und der verzögerten Einleitung in den Vorfluter werden die negativen Auswirkungen eines erhöhten Oberflächenabflusses gemindert. 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 geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Durch das Vorhaben kommt es zu einer visuellen Veränderung der Landschaft. Der Ortsrand wird weiter nach Süden verlagert. Diese Veränderung ist vor allem im Nahbereich wahrnehmbar. Zur Durchgrünung des Gebiets 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 brachten 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 Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den

vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

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 Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst 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.

## **b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen**

Stellungnahmen des Landratsamts Biberach – Amt für Bauen und Naturschutz -, Rollinstraße 9, 88400 Biberach vom 06.06.2022

Betroffene Themenkomplexe:

Naturschutzbelange, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, artenschutzrechtliche Untersuchungen, Erfassung von Vögeln, Dicke Trespe, Zauneidechse, Grünfläche, Gehölzstreifen, Keine Versiegelung: Parkplätze als Schotterflächen anlegen, Bäume und Sträucher anpflanzen, um Lebensstätten zu schaffen, Anlage von Blühwiesen anstatt Rasenflächen als Bienenweide, Auf die Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten achten: Z.B. Wildobstwie Wildapfel oder Wildbirne verwenden (positive Bewertung in Bezug auf den Klimawandel), Schaffung von Steinriegeln für Reptilien, Begrünung von Überdachungen, Lebendige Hecken als Grundstücksgrenzen anlegen.

Umwelt- und Arbeitsschutzbelange, Belange der Wasserwirtschaft, Wasserschutzgebiet, Niederschlagswasser, Entwässerungskonzept, Holzbach, Altlasten und Bodenschutz, Landes-Bodenschutz-Altlastengesetzes Baden-Württemberg, Bodeneingriffe, Oberboden, Bodenversiegelung, Fließgewässer, Starkniederschlag, Entwässerungsmaßnahmen, Hochwasser, Starkregen.

Belange der Landwirtschaft, Vorrangflur II Flächen, Standortalternativenprüfung, Flächenschonung.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), g), i) und 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter; die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie; die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts; die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg, vom 21.07.2021

Betroffene Themenkomplexe:

Untergrundverhältnisse, Versickerung von Oberflächenwasser, Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 83.1, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen Am Neckar, vom 01.07.2021

Betroffene Themenkomplexe:

Der östliche Bereich des für den BPL vorgesehenen Flurstücks-Nr. 985 liegt in direkter Nachbarschaft zu einer südlich anschließenden archäologischen Prüffallfläche „Frühmittelalterliches Gräberfeld“, ADAB-Id. 109103781 Arch.

Luftbilder aus dem Jahr 2011 zeigen auf den benachbarten Flst.-Nr. 980, 981, 982 und 983 gut erkennbare Bewuchsmerkmale in Form von mindestens 30 west-ost-ausgerichteten rechteckigen Strukturen, die in etwa neun Reihen angeordnet sind. Diese geben konkrete Anhaltspunkte für ein frühmittelalterliches Reihengräberfeld, das über den im Luftbild erkennbaren Bereich hinausreichen können. Demnach können sich auf Flst.-Nr. 985 archäologische Strukturen im Boden erhalten haben, die gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale sind

Betroffene Umweltbelange i. S. d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7d), 1a BauGB:

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Stellungnahme des NABU Baden-Württemberg, Tübinger Str. 15, 70178 Stuttgart vom 26.06.2021

Betroffene Themenkomplexe:

Eine UVP liegt für dieses Plangebiet nicht vor, ist aber zwingend erforderlich, da der sog. Umweltbericht noch nicht abgeschlossen ist, und aus unserer Sicht auch nicht ausreichend ist, da CEF-Maßnahmen in Frage kommen, die vor dem Inkrafttreten des vorliegenden B-Plans abgearbeitet und umgesetzt werden müssen, und durch ein Monitoring begleitet werden müssen. (Dicke Trespe, Goldammer, Feldlerche), Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Quellrinne muss durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gesichert werden, Die Lärmemissionen sind nicht hinreichend untersucht, Für die Dachflächen ist eine Photovoltaikanlage vorzuschreiben, Die Erfassung der Fauna und der Vögel aus dem gegenüberliegenden Wohngebiet ist nicht ausreichend für eine abschließende Beurteilung.

Die Gemeinde Langenenslingen verbaut sich mit dem vorliegenden B-Plan auch einen noch zu planenden und zu schaffenden Biotopverbund, den die Nachbargemeinde bereits auf den Weg gebracht hat.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), g), und 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts;

Jedermann kann während der angegebenen Auslegungsfrist, also bis einschließlich 03.02.2023, Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden oder nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern der Gemeinde unter der Tel. Nr. 07376/969-11 oder per Email phuchler@langenenslingen.de bei der Gemeindeverwaltung Langenenslingen (Anschrift siehe oben) oder schriftlich an die Gemeindeverwaltung Langenenslingen richten. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen soll die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

## **Datenschutz**

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Gemeinde veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

## **Dienststunden der Gemeinde Langenenslingen:**

Montag bis Freitag	vormittags	von 08.00 bis 12.00 Uhr
Mittwoch	nachmittags	von 13.30 bis 18.30 Uhr
und nach telefonischer Vereinbarung		

Langenenslingen, den 20.12.2022

gez. Andreas Schneider  
Bürgermeister