

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
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

Vorläufiger Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Langenenslingen liegt im Landkreis Biberach. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 3.530 Einwohner (Stand 3. Quartal 2020).

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.



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.

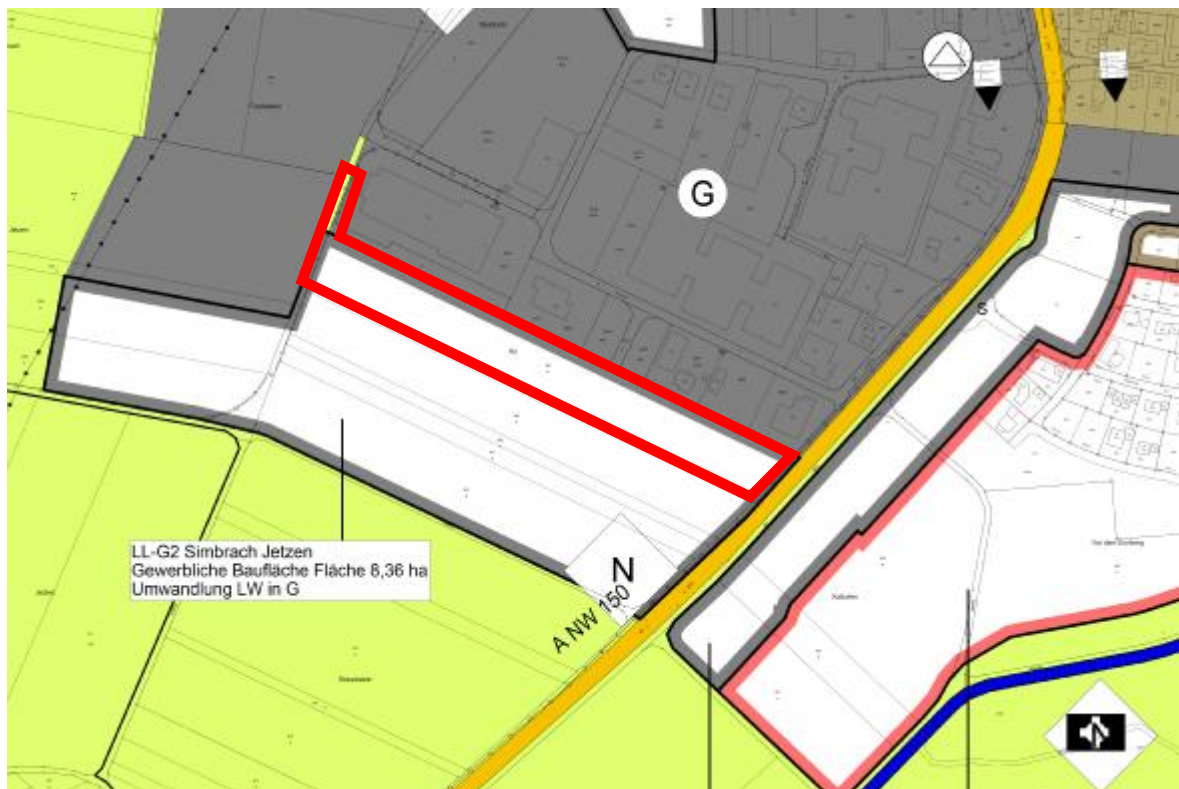
4. Örtliche Planungen

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“



Auszug aus der Flächennutzungsplanfortschreibung Stand 16.12.2020

4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

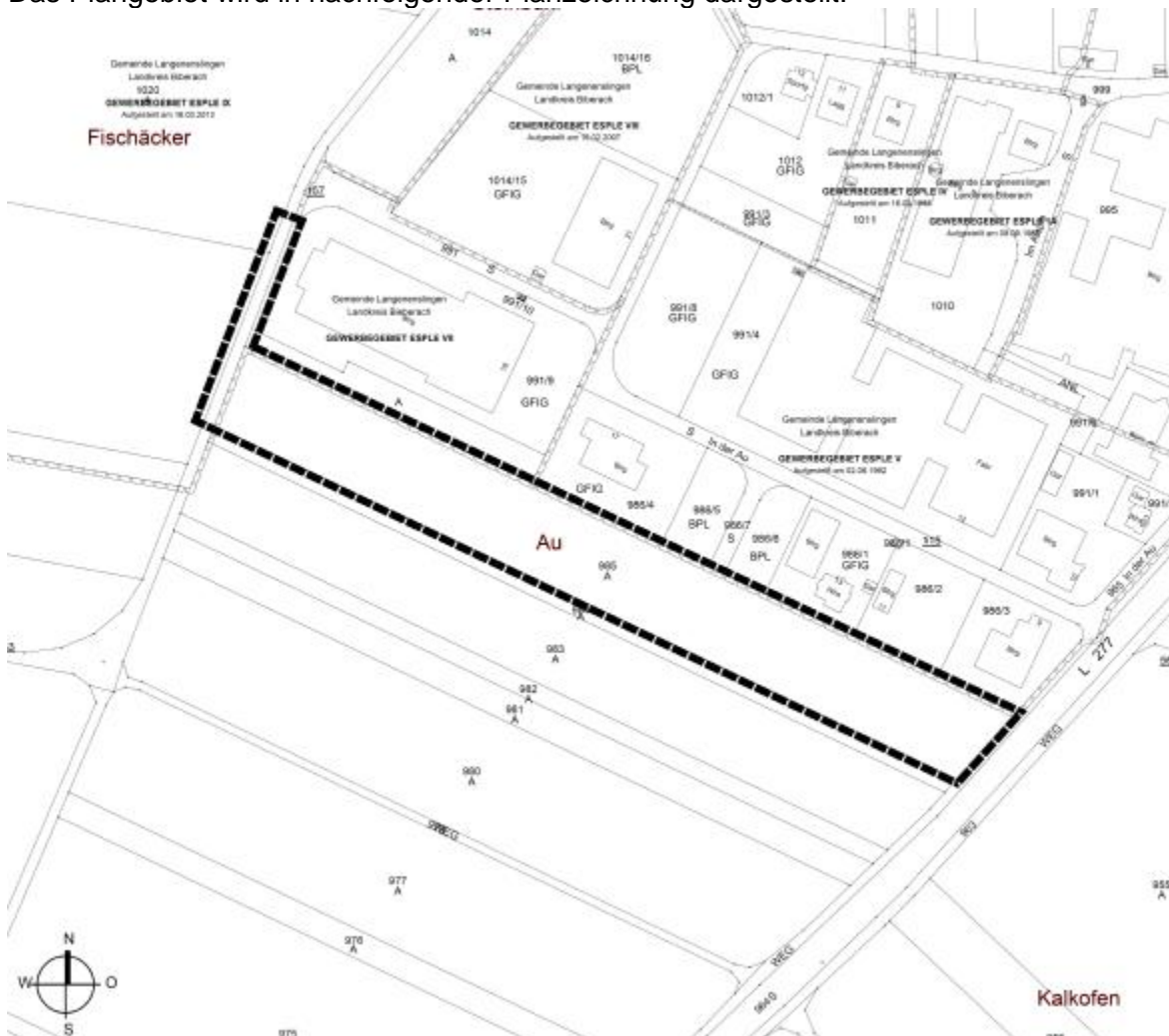
Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Es grenzt im Westen direkt an den Bebauungsplan „Esple IX“. Es findet eine geringfügige Überlagerung im Bereich der geplanten Erschließungsstraße statt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehenden Bebauungspläne „Esple VII“ und „Esple 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) beigelegt. Aus dem Bericht vom 31.05.2021 wird folgendes zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Bestand

Betroffenheiten des Menschen entstehen zum einen indirekt durch Auswirkungen auf andere Schutzgüter des Naturhaushalts, die Lebensgrundlage des Menschen sind. Solche Auswirkungen werden unter dem jeweiligen Schutzgut beschrieben. Als eigenständige Schutzgüter besonders zu betrachten sind die Gesundheit des Menschen und Bedingungen seiner Lebensqualität im umweltrelevanten Sinn (vgl. GASSNER et al.2010). Hierzu zählen die Situation im Wohnumfeld sowie die menschliche Gesundheit beeinträchtigende Störungen wie Lärm- und Luftbelastungen sowie Belastungen durch elektromagnetische Felder.

Lärm

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Südosten unmittelbar an die L 277 an.

Luftbelastungen

Ein wesentlicher umweltbezogener Aspekt der menschlichen Gesundheit ist die Belastung des Freiraums mit Luftschadstoffen. Tabelle 2 zeigt die für das Untersuchungsgebiet gegebene Vorbelastung mit Luftschadstoffen für einige quellenstarke Leitkomponenten.

Boden

Bodentypen und Bodenarten

Im östlichen Bereich des Vorhabensgebiets stehen Kolluvien aus holozänen Abschwemmmassen an. Im westlichen Bereich finden sich Kolluvien und Rendzinen aus geringmächtigen Abschwemmmassen über Kalkstein, Kolluvium-Gleye und Gley-Kolluvien aus holozänen Abschwemmmassen sowie Braune Rendzinen und Terra fusca-Rendzinen aus Kalkstein. Es liegen überwiegend Tone und Schluffe vor. Die Böden weisen eine mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Ca. 120 m südwestlich des Vorhabens befindet sich ein An- und Niedermoor. (LGRB 2021)

Fläche

Nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 BGBl. I S. 3370) sind die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beschreiben. Es ist die Art anzugeben, in der die Schutzgüter betroffen sind. Neu zu betrachten ist hierbei das Schutzgut Fläche. Dabei soll das Ziel, einen Beitrag zur Rückführung der täglichen Flächeninanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen insgesamt auf einen Orientierungswert von 30 ha/Tag bundesweit im Jahr 2030 zu bewirken, Berücksichtigung finden. Für Baden-Württemberg leitet sich daraus für 2030 ein Zielwert von 3 Hektar pro Tag ab. Langfristiges Ziel für Baden-Württemberg ist die Netto-Null (LUBW 2021a).

Bei den Flächen für das geplante Gewerbegebiet handelt es sich um bisher unbebaute Flächen im Außenbereich. Die Flächen grenzen direkt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 1,81 ha. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

Archivfunktion

In Böden und in geologischen Aufschlüssen hat die Erd- und Landschaftsgeschichte oder die Kulturgeschichte Spuren hinterlassen. Diese Zeugnisse sind dort archiviert und abzulesen. Böden sind nach den §§ 1 und 2 BBodSchG zum Schutz der Funktionen als Archiv

der Natur- und Kulturgeschichte vor Beeinträchtigungen zu schützen. Erd- und naturgeschichtliche Bildungen, die über den rein bodenkundlichen Bereich hinausgehen, sind, sofern sie Träger von Bodenfunktionen sind, mit eingeschlossen. Geotope stellen die bedeutendsten Aufschlüsse und Landschaftsformen dar.

Die Funktion der Böden als Natur- und Kulturgeschichte wird nach dem Leitfaden der LUBW (2008) bewertet. Als Datengrundlage dient die Bodenkarte im Maßstab 1:50 000 (LGRB 2017).

Wasser

Grundwasser

Laut der hydrologischen Karte im Maßstab 1:50 000 (LGRB 2021) steht im Untersuchungsgebiet überwiegend die Massenkalk-Formation mit einer mittleren Durchlässigkeit und hohen Ergiebigkeit an. Kleinräumig findet sich zudem die Hangende-Bankkalk-Formation mit einer mäßigen Durchlässigkeit und einer mittleren Ergiebigkeit im Vorhabensgebiet. Die beiden Formationen werden überwiegend von Verschwemmungssedimenten und im westlichen Bereich von Moorbildungen mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit überdeckt. Ca. 120 m südwestlich des Vorhabens befindet sich ein An- und Niedermoor (LGRB 2021). Das Vorhaben befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Langenenslingen/Wilflingen, Gde. Langenenslingen“.

Oberflächenwasser

Im Vorhabensgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Ca. 30 m westlich des Vorhabens befindet sich ein Quellgerinne (Abb. 6 und 7).

Klima/Luft

Bestand

Die bioklimatische Situation ist durch den großräumigen Einfluss des nahen Donautals geprägt. Es besteht eine hohe Inversionshäufigkeit (200 - 225 d/a) und eine mäßige Durchlüftung (LUBW 2006). Die Anzahl heißer Tage beträgt für den Zeitraum 2011 bis 2020 im Schnitt 3,4, für den Zeitraum 2051 bis 2060 wird die Anzahl heißer Tage für den Landkreis Biberach auf 11,2 prognostiziert (POTSDAM-INSTITUT FÜR KLIMAFOLGENFORSCHUNG 2021). Hierbei wurde das Szenario RCP 8.5 verwendet, da die zurzeit ablaufenden Emissionen in der Nähe bzw. sogar oberhalb der Annahmen zu diesem Szenario liegen. Der Wind weht überwiegend aus südwestlicher Richtung (LUBW 2021b, Abb. 8). Hinsichtlich der Verletzlichkeit gegenüber Phänomenen des Klimawandels wird für die Themenfelder Mensch, Wirtschaft, Gebäude, Infrastruktur und Siedlungsgrün für den Raum von einer mittleren Gesamtvulnerabilität in naher Zukunft (bis 2050) ausgegangen (MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT 2015).

Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung ist ein Maß für die energetische Nutzbarkeit der Sonne. Sie liegt im geplanten Gebiet bei 1114 kWh/m² (bei horizontalen Flächen), die Werte liegen je nach Region in Baden-Württemberg zwischen 1.048 und 1.197 kWh/m² (LUBW 2021a). Damit ist das Gebiet für die Nutzung von Solarenergie geeignet.

Die Ackerflächen im Plangebiet produzieren aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung Kaltluft.

Landschaft

Die vorangegangenen Aspekte sind zu einem großen Teil Funktionen der Landschaft. Üblicherweise wird unter dem Oberbegriff „Landschaft“ deren visuelle Ausprägung (Landschaftsbild) und Eignung als Erholungsraum betrachtet.

Bestand

Landschaftsbild

Die Erhebungen zu diesem Schutzgut sind noch nicht abgeschlossen. Im Frühjahr/Sommer 2021 erfolgt im Gelände eine Einschätzung, ob relevante Sichtbeziehungen zum Vorhabensgebiet bestehen und wie diese ggf. zu bewerten sind.

Bereits jetzt lässt sich sagen, dass das Vorhabensgebiet mit seinen Ackerflächen wenig strukturreich ist und das Landschaftsbild deutlich durch das angrenzende Gewerbegebiet geprägt wird.

Erholung

Im und angrenzend zum Vorhabensgebiet sind keine Rad- und Wanderwege ausgewiesen. Die Feld- Wirtschaftswege entlang der nord-westlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs können der Naherholung und der Zuwegung zu den zu den Feldkreuzen im weiteren Umfeld des Vorhabens dienen (Abb. 9).

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Angesichts der Ökosystemorientierten Schutzrichtung des UVPG sind unter Kultur- und sonstigen Sachgütern „vornehmlich geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart“ gemeint (ERBGUTH & SCHINK 1992).

Ca. 30 m südlich des Vorhabens befindet sich ein Gräberfeld aus dem Frühmittelalter. Im weiteren Umfeld des Vorhabens befinden sich zwei Feldkreuze (Abb. 9).

Bewertung/Prognose der Auswirkungen

Die Feldkreuze, sowie das archäologische Denkmal weisen eine hohe Bedeutung auf. Im Zuge des Vorhabens kommt es keinen Beeinträchtigungen. Sollten während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde im Vorhabensgebiet auftreten, so ist umgehend die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und es ist die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation der Funde und Befunde einzuräumen.

Der vorliegende Bericht stellt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorliegenden Umweltinformationen zusammen. Im Frühjahr/Sommer 2021 werden weitere Bestandsaufnahmen durchgeführt. Ein abschließender Umweltbericht wird bis zur Offenlage des Bebauungsplans verfasst.“

6.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

- Wird im Rahmen des weiteren Verfahren ermittelt -

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wird auch eine Potentialabschätzung Artenschutz und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Aus dem vorläufigen Bericht vom 31.05.2021 wird folgendes zitiert:

„Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zielartenkonzept, Biotopverbund

Nach dem Zielartenkonzept Baden-Württemberg (LUBW 2013) hat die Gemeinde Langenenslingen eine besondere Schutzverantwortung für folgende Biotoptypen:

- *Höhlen und Stollen*
- *Lichte Trockenwälder*
- *Mittleres Grünland*

Laut dem Biotopverbundkonzept (LUBW 2020) weist das Vorhabensgebiet keine Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund auf.

Biotoptypen und Vegetation

Der überwiegende Teil des Vorhabensgebiets wird von Ackerflächen eingenommen. Im Nordwesten verläuft eine schmale Straße. Eine genaue Kartierung der im Gebiet vorkommenden Biotoptypen erfolgt im Frühjahr/Sommer 2021 unter Verwendung des Kartierschlüssels der LUWB (BREUNIG et al. 2018).

*Auf den Ackerflächen im Vorhabensgebiet kann ein Vorkommen der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher eine gezielte Erhebung dieser Art vor der Ernte der Ackerflächen erforderlich.*

Fauna

Durch die erweiterten artenschutzrechtlichen Bestimmungen und die Bestimmungen zur Umwelthaftung ist es erforderlich, die Betroffenheit der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt zu beurteilen.

Im Jahr 2018 wurden östlich der L 277 faunistische Untersuchungen für den Bebauungsplan „L 277 / Wilflinger Straße“ durchgeführt. Teilweise erstrecken sich die Ergebnisse auf das jetzige Vorhabensgebiet. Die Untersuchungen zeigen, welches Artenspektrum für dieses Vorhaben zu erwarten ist und werden daher nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Aus diesen Ergebnissen und dem Habitatpotenzial der Vorhabensfläche wird das erforderliche Untersuchungsprogramm abgeleitet.

VögelMethoden

Die Erfassung der Vögel erfolgte im Wesentlichen nach der Methode der Revierkartierung (SÜDBECK et al. 2005) bei reduziertem Begehungsaufwand (4 Termine zwischen Anfang April und Ende Juni). Bei den Begehungen wurden alle revieranzeigenden Verhaltensweisen (Gesang, Nestbau, Revierkämpfe, bettelnde Jungvögel u.a.) protokolliert. Nach Abschluss der Geländearbeiten erfolgte eine Stauseinstufung, die ggf. dem reduzierten Begehungsaufwand angepasst wurde. Da die Erfassung der Brutvögel und deren Verortung zu Teilen auf akustischen Hinweisen basiert und teilweise bereits flügge und mobile Jungvögel erfasst wurden, sind die festgelegten und dargestellten Revierzentren mit einer gewissen Ungenauigkeit zu betrachten und können von der eigentlichen Brutstätte abweichen.

Ergebnisse

Bei den Untersuchungen 2018 konnten insgesamt 35 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind durch Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt. Von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz sind insbesondere die in der landes- oder bundesweiten Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) gelisteten Arten und die Arten nach Anhang 1 und Artikel 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie. Von diesen Arten konnten im Umfeld des nun geplanten Gewerbegebiets drei Brutvögel (Goldammer, Haussperling und Feldlerche) festgestellt werden (Abb. 5).

Brutvögel in Siedlungen

Im Umfeld des Vorhabens brüten überwiegend Arten der Siedlungsbereiche. Hierzu zählen der Grünfink, die Blaumeise, der Hausrotschwanz, die Bachstelze und die Kohlmeise. Sie brüten in den Sträuchern entlang der Straßen und an den umliegenden Gebäuden. Die Felder im Untersuchungsgebiet werden als Nahrungsquelle angefliegen.

Die Zahl der Haussperlinge ist in den letzten Jahren rapide gesunken, sodass dieser auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführt wird.

Offenlandarten

In den Feldern um das Untersuchungsgebiet brüten mehrere Feldlerchen. Durch die Intensivierung der Landwirtschaft ist diese Art besonders betroffen und wird daher als gefährdet eingestuft. Als kulissenmeidende Art ist sie auch außerhalb des Geltungsbereichs betroffen. Sie meidet Bäume und Sträucher und hält zu Wäldern, Baumbeständen und großen Gebäuden 60 – 200 m Abstand.

Die Goldammer kommt mit mehreren Brutpaaren am Eichberg vor. Sie brütet am Boden, in Sträuchern und Hecken und bevorzugt halboffene bis offene Kulturlandschaften.

Im weiteren Umfeld wurden einmalig rufend die Wachtel festgestellt.

ReptilienMethoden

Reptilien wurden an den Böschungsrändern zur Landstraße, entlang der angrenzenden Gärten und auf dem Halbtrockenrasen des Eichbergs erwartet. Die Erfassung der Reptilien orientierte sich an den von DOERPINGHAUS et al. (2005) vorgeschlagenen

Methoden zur Erfassung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (3 Begehungen im April bis Juli).

Ergebnisse

Trotz der sehr guten Habitateignung, insbesondere am Eichberg, konnten keine Reptilien im Untersuchungsraum festgestellt werden.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

*Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach Untersuchungen zu der Artengruppe der Vögel sowie der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) möglich.*

Folgende Untersuchungen sollten daher durchgeführt werden:

- *Erfassung der Brutvogelfauna durch vier Begehungen im Zeitraum April bis Juni sowie zwei weitere Begehungen im Zeitraum Juni bis Juli zur Erfassung der Wachtel.*
- *Erfassung der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) durch eine Begehung im Zeitraum Juli bis August (vor der Ernte).“*

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 Gewann 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.

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.

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 %
<hr/>			
Gesamtgebiet	ca.	1,81 ha	100 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 31.05.2021 zugrunde.

Reutlingen, den

Langenenslingen, den

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

Andreas Schneider
Bürgermeister