Schriftlicher Teil (Teil B 1.) **Entwurf**

1. Bebauungsplan „Bruttel“

Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Ittenhausen, Landkreis Biberach

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Industriegebiet (GI 1 und GI 2) (§ 9 BauNVO)
Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

1.1.1.1 Zulässig sind:
Folgende Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,

Folgende Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO sind gemäß § 1 (9) BauNVO allgemein zulässig:
- Lagerplätze, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und diese untergeordnet sind,
- Tankstellen, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und diese untergeordnet sind.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:
Folgende nach § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebsstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist,

- Tankstellen ohne betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks,
- Vergnügungsstätten.

Folgende in § 9 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 **Grundflächenzahl (GI 1)** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 19 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

Abweichend von den Vorgaben gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

1.2.2 **Grundfläche (GI 2)** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 1 BauNVO)
Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

1.2.3 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete (GI 1 und GI 2) eingetragen (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).
Die minimale Gebäudehöhe (GHmin) bzw. Gebäudeunterkante des fertigen Gebäudes (Außenmaß) wird mit der Höhe von mind. +5,00 m (lichte Höhe) ü. der Oberkante der Landesstraße L275 festgelegt und ist in der Nutzungsschablone für das entsprechende Teilgebiet GI 2 eingetragen.

Eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe (GHmax) um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäudeteilen (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Oberlichter, Photovoltaikanlagen etc.) im GI 1 ist zulässig.

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika am fertiggestellten Dach, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches. Der untere Bezugspunkt ist für das GI 1 durch die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) (siehe Ziffer 1.16 der Festsetzungen) und für das GI 2 durch die minimale Gebäudehöhe (GHmin) bestimmt (Erläuterung hierzu: siehe Begründung Ziffer 11.2).

1.3 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

<u>Abweichende Bauweise</u>
Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§§ 9 (1) 2 und 9 (3) BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
GI 2
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Teilgebiet GI 2 eingetragene Baugrenze bestimmt. Diese gilt ausschließlich für die Ebene 1. Die Höhenlage der Ebene 1 beträgt mind. +5,00 m (lichte Höhe) ü. der Oberkante der Landesstraße L275 bis max. 786 m ü. NHN (vgl. Ziffer 1.2.3 und 1.16.2 der Festsetzungen).

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB und § 12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind nicht in den mit Pflanzgeboten belegten Flächen zulässig, sowie innerhalb des Anbauverbots (Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind) zur L 275.

1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbote der Landesstraße L275 (Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind) und in den mit Pflanzgeboten belegten Flächen nicht zulässig.

Oberhalb der Geländeoberfläche sind die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen innerhalb der Anbauverbote der Landesstraße L275 (Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind) und in den mit Pflanzgeboten belegten Flächen nicht zulässig.

Sonstige baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 (3) BauNVO sowie Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff im Sinne des § 14 (4) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
Die Grundstücksflächen entlang der Landesstraße L275 sind im Abstand von 20,0 m insbesondere von folgenden Anlagen freizuhalten:
- (Haupt-) Gebäude,
- Garagen,
- (überdachten) Stellplätzen,
- Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO,
- freistehenden Werbeanlagen,
- die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche nach § 14 (1a) und (2) BauNVO,
- sonstige bauliche untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 14 (3) BauNVO sowie,
- Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff nach § 14 (4) BauNVO.

1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen – Zufahrtsverbot – (§ 9 (1) 11 BauGB)
Entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung ist entlang der Landesstraße L275 die direkte Zufahrt auf das anliegende Grundstück nicht zulässig.

Ausnahmen im Rahmen der Bauzeit von Einzelbauvorhaben (Baustellenzufahrt) können zugelassen werden und bedürfen der Zustimmung des Regierungspräsidiums.

1.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)
Zur Rückhaltung und Versickerung des auf den Dach-, Hof- und Belagsflächen anfallenden Niederschlagswassers sind geeignete Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsmulden, Rigolen, etc.) herzustellen. Es darf nur unbelastetes bzw. ausreichend gereinigtes Niederschlagswasser möglichst flächig über die bewachsene Bodenzone versickert werden. Punktuelle Versickerungen (z. B. Sickerschacht) sind zu vermeiden. Die Anlage von Versickerungsmulden für Niederschlagswasser auf der Altlastverdachtsfläche Nr. 238 ist ohne Nachweis der Unschädlichkeit nicht zulässig. Die Baumaßnahmen sind von einem Bodensachverständigen zu begleiten, der anfallendes Bodenmaterial klassifizieren muss, um die umweltgerechte Verwertung sicherstellen zu können. Retentions- bzw. Versickerungsbecken sind mit mind. 30 cm Oberboden anzudecken.

Der konkrete Standort und die Ausgestaltung der Anlagen sind im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen.
Die abschließende fachliche Beurteilung des Grades der Verunreinigung und der Eignung der Flächen für eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens.

Eine öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt (Versickerungsanlage für angrenzenden Kreisverkehr). Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Festsetzung auszubilden, und die Funktionen Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung sind dauerhaft zu erhalten.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.10.1 Öffentliche Grünflächen
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Zweckbestimmung: Versickerung / Rückhaltebecken
Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Festsetzung auszubilden, und die Funktionen Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung sind dauerhaft zu erhalten.

1.10.2 Private Grünflächen
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Böschung
Die gekennzeichneten Flächen sind als Böschung auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Beschränken der Beleuchtung, insektenfreundliche Beleuchtung, Dunkelkorridor am neuen Waldrand
Die Transferräume entlang der (neuen) Waldränder und des Heckenzugs im Osten sind als durchgängige Dunkelkorridore zu erhalten. Die Beleuchtung des Geländes ist insektenfreundlich mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und bedarfsgerechter Beleuchtungssteuerung auszuführen.

Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist dazu mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Straße, Plätze) beschränkt und Streulicht insbesondere in Richtung des Waldes im Norden und der Hecke im Osten weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse müssen geschlossen sein. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z. B. Lichtstelen Up-Lights) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhe über 6 m sind nicht zulässig. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind warmweiße LED-Leuchten mit Farbtemperatur 2000 K und Wellenlängen > 540 nm zu verwenden (Voigt et al., 2019)[1]. Die nach Norden zeigende Gebäudefassade darf keine Lichtbänder aufweisen.

1 Voigt, C. C., Azam, C., Dekker, J., Ferguson, J., Fritze, •M, Gazaryan, S., Hölker, F., Jones, G., Leader, N., Lewanzik, D., Limpens, H. J. G. A., Mathews, F., Rydell, J., Schofield, H., Spoelstra, K., & Zagmajster, M. (2019). Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten (UNEP / EUROBATS, Hrsg.). www.eurobats.org

Maßnahme 2 (M2): Schutz von Boden und Wasserhaushalt
Bei der Umsetzung des Vorhabens ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und auf eine höchstmögliche Verwertung zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Gebäude- und Verkehrsflächen abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Erdarbeiten sind bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden auszuführen. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Der humusfreie Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zwischenzulagern. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden im Bereich geplanter Grünflächen fachgerecht wiederherzustellen.

Bei Eingriffen in die Altlastverdachtsfläche Nr. 238 ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen. Die Anlage von Versickerungsmulden für Niederschlagswasser auf Altlastverdachtsflächen ist ohne Nachweis der Unschädlichkeit nicht zulässig. Die Baumaßnahmen sind von einem Bodensachverständigen zu begleiten, der anfallendes Bodenmaterial klassifizieren muss, um die umweltgerechte Verwertung sicherstellen zu können.

Die Einsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung und die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes sind im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte erforderlich.

Notwendig werdende Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des anfallenden Hangwassers bei Starkregen sind zu ergreifen.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG1): Bepflanzung mit schnellwachsenden Gehölzen, sonstige Flächen Hangbereich
Es sind überwiegend schnellwachsende gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste 1 auf der in der Planzeichnung mit PFG1 gekennzeichneten Hangfläche zu pflanzen. Das Ziel ist, durch die Bepflanzung die Sichtbarkeit der neuen Industriegebäude zur reduzieren und sie damit mittel- bis langfristig besser in die Landschaft einzubinden. Die Entwicklung zu Wald soll durch die gärtnerische Bewirtschaftung und Pflege der privaten Grünfläche vermieden werden. Hierzu sind im mehrjährigen Turnus die Gehölze abschnittweise auf den Stock zu setzen. Der Ziel-Zustand mit Sträuchern und klein- bis mittelwüchsigen Bäumen ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG2): Anpflanzen von großkronigen Bäumen
Zur Begrünung ist an den in der Planzeichnung mit PFG2 gekennzeichneten Stellen jeweils ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann aus technischen Gründen (z. B. Leitungen) in der Lage geringfügig abgewichen werden. Es sind Bäume der Pflanzliste 3 (großkronige Bäume) zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind mit Bäumen der Pflanzliste 3 nachzupflanzen.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Pflanzgebot 3 (PFG3): Anpflanzen von Feldhecken
Auf den in der Planzeichnung mit PFG3 gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen dienen zur Begrünung des Industriegebiets sowie zur Verringerung der Blendgefahr und Ablenkung der Fahrzeuglenker auf der angrenzenden Landesstraße.

Die Artenwahl richtet sich nach der Pflanzliste 4 (Feldhecken). Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauchgehölz zu pflanzen.

Innerhalb der Gehölzpflanzung sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen großkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste 3 (Großkronige Bäume) Bäume zu pflanzen.

1.13 Flächen für die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 (PFB1): Dauerhaft zu erhaltende Bäume
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Dazu sind bei sämtlichen Baumaßnahmen Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) verpflichtend einzuhalten und umzusetzen.

Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung mit Bäumen der Pflanzliste 3 (großkronige Bäume) zu ersetzen.

1.14 Verbindlich zu beachtende Pflanzliste

Pflanzliste 1 Schnellwachsende gebietsheimische Sträucher und klein- bis mittelwüchsige Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Gemeine Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Europ. Stechpalme	Ilex aquifolium
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Europ. Eibe	Taxus baccata

Pflanzliste 2 Rekultivierungsfläche: Gebietsheimische Waldbaumarten und Sträucher

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur

Pflanzliste 3 Großkronige Bäume

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Silber-Linde	Tilia tomentosa
Stieleiche	Quercus robur

Pflanzliste 4 Feldhecken

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Echte Hunds-Rose	Rosa canina

Pflanzliste 5 Feldhecken planextern: gebietsheimische Straucharten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Echte Hunds-Rose	Rosa canina

1.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

1.16 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.16.1 Die im Lageplan mit EFHmax bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) dar, bezogen auf NHN (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe). Die maximale EFH ist für alle abgegrenzten Teilflächen des Plangebiets, mit Ausnahme des GI 2, festgelegt.
Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation und die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen.

Die vorgesehene Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraßen und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

1.16.2 Die Höhe im GI 2 muss für die Unterkante des fertigen Gebäudes (Außenmaß) eine Mindesthöhe von + 5,00 m ü. der Oberkante der Landesstraße L275 einhalten. Bei den 5,00 m handelt es sich um das Lichtraumprofil über der Landesstraße L 275.
Die Höhenlage der Ebene 1 für das GI 2 beträgt mind. +5,00 m (lichte Höhe) ü. der Oberkante der Landesstraße L275 bis max. 786 m ü. NHN

1.17 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto der Gemeinde Langenenslingen – (§ 9 (1a) S. 2 BauGB i. V. m. § 135a (1-3) BauGB)
(siehe Umweltbericht vom 24.11.2025)

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde ein verbleibender Ausgleichsbedarf in Höhe von 636.330 Ökopunkten ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird über das Alt- und Totholzkonzept der Gemeinde Langenenslingen ausgeglichen.

1.18 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB und §§ 1a (3) BauGB i.V.m. 11 (1) Nr. 2 BauGB)
Entsprechend dem Umweltbericht vom 24.11.2025 werden zwölf planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu sichern sind.

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen sind außerhalb des Plangebiets nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Nisthilfen für Vögel
Im westlichen Buchen-Altbestand (Flurstück Nr. 2404, planexterne Ausgleichsmaßnahme 7 (A7)) sind zwei Nisthilfen für Dohlen sowie je drei Nisthilfen für Grauschnäpper und Stare anzubringen. Am jeweiligen Nordrand der planexterne Ausgleichsmaßnahme 5 (A5) (Flurstücke Nr. 2403 und Nr. 2404) sind drei Nisthilfen für die Haubenmeise anzubringen. Um die Kontinuität des Brutplatzes der Arten zu gewährleisten, sind die Ersatznistplätze

im Sommer vor dem Fällen der Bäume zu installieren. Die Verteilung der Nisthilfen ist durch Fachpersonal vor Ort festzulegen.

Die Nisthilfen sind jährlich außerhalb der Vogelbrutzeit zu reinigen und zu warten.

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2): Ersatzquartiere für Fledermäuse
Im nördlichen und östlichen Buchen-Altbestand (Flurstück Nr. 2404, planexterne Ausgleichsmaßnahme 7 (A7)) sind 10 Fledermausrundkästen am Außenrand der Bestände anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Für Fledermauskästen ist eine jährliche Reinigung der Rundkästen im Winter festzulegen, um Vogel- und Bilchnester zu entfernen.

Ausgleichsmaßnahme 3 (A3): Neuausweisung von Habitatbaumgruppen
Als langfristiger Ausgleich für den Verlust von Fledermaus-Quartieren werden zwei Habitatbaumgruppen mit insgesamt 10 Bäumen auf den Flurstücken Nr. 1859 und 1967, Gemarkung Ittenhausen (Eigentümer Holzgerechtigkeit Ittenhausen) ausgewiesen.

Ausgleichsmaßnahme 4 (A4): Bauzaun zur Beschränkung des Baufelds (angrenzend an den Geltungsbereich)
Zum Schutz des Waldes und der Feldhecke wird das Baufeld angrenzend an den Geltungsbereich durch den in der Planzeichnung dargestellten Bauzaun auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Ausgleichsmaßnahme 5 (A5): Umbau in Laubwald
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen auf den Flurstücken Nr. 2403 und Nr. 2404 ist der Umbau eines labilen Fichtenbestands zu einem Laubwaldbestand durch die Entnahme sämtlicher Fichten und anschließender Anpflanzung von überwiegend Stiel-Eichen und weiteren gebietsheimischen Laubbäumen auf der Gesamtfläche vorzunehmen. Es soll die seltene Baumart Elsbeere (Sorbus torminalis) eingebracht werden. Die Baumartenwahl richtet sich nach dem Standort und der vorhandenen Naturverjüngung und wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

Ziel ist die Schaffung eines lichten Laubwalds, auch als unterstützende Maßnahme für den Wendehals und als Nahrungshabitat für Fledermäuse. Der Überschirmungsgrad darf 50 % nicht unterschreiten, um noch die rechtliche Einstufung als Wald zu ermöglichen.

Ausgleichsmaßnahme 6 (A6): Rekultivierung der Fläche mit befristeter Waldumwandlung (angrenzend an den Geltungsbereich)
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Rekultivierungsfläche ist nach dem vollständigen Rückbau schnellstmöglich Wald mit mindestens 40% Laubholzanteil neu zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Rekultivierungsfläche ist mit gebietsheimischen Waldbaumarten und Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzliste 2 Rekultivierungsfläche).

Es ist davon auszugehen, dass im Baufeld der Wald gerodet wird. Beeinträchtigungen des Bodens durch Befestigung oder Verdichtung können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bauarbeiten mit Baufahrzeugen im Hangbereich sind von Flächen innerhalb des Industriegebiets bzw. von angrenzenden Wegen durchzuführen, um Bodenbeeinträchtigungen zu vermeiden. In nachfolgenden Planungsphasen ist die Rekultivierung des Baufelds zu konkretisieren.

Sofern eine Befahrung oder lokale Befestigung des Baufelds erfolgt, sind im Rahmen der Rekultivierung folgende forstfachlichen Mindestanforderungen einzuhalten:

- Material, das z. B. zur besseren Befahrbarkeit in die Flächen eingebracht wurde, wird nach Abschluss der Bauarbeiten wieder ausgebaut
- die Rekultivierungsschicht besteht aus Unterboden in der Schichtstärke der umliegenden Böden und zusätzlich mind. 0,3 m humosem Oberboden (beides im gesetzten Zustand)
- bei Bedarf wird eine Tiefenlockerung durchgeführt.

Ausgleichsmaßnahme 7 (A7): Erhalten des Buchen-Altbestands
Die Buchen-Altbestände auf dem Flurstück Nr. 2404 sind als lichter Bestand zu erhalten. Eine forstliche Nutzung findet dauerhaft nicht statt. Es sind jedoch Pflegemaßnahmen zur Erhaltung des lichten Charakters zulässig. Standunsichere Bäume sind, sofern die Verkehrssicherheit des angrenzenden Weges weiterhin gegeben ist, als Habitatbäume so lange wie möglich zu erhalten. Ggf. sind Kronenkürzungen vorzunehmen. Der Überschirmungsgrad darf 50 % nicht unterschreiten, um die rechtliche Einstufung als Wald sicherzustellen.

Ziel ist die Erhaltung eines lichten Laubwalds auch als unterstützende Maßnahme für den Wendehals.

Ausgleichsmaßnahme 8 (A8): Anpflanzen von Feldhecken
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Feldhecken mit gebietsheimischen Straucharten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind die Arten der Pflanzliste 5 (Feldhecken planextern) zu verwenden. Die Gehölze sind mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen.

Die Heckenpflanzung ist in den ersten Jahren regelmäßig zu wässern und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Nach Anwachsen der Hecke und Ausbilden einer weitestgehend geschlossenen Strauchschicht ist die Hecke ist je nach Aufwuchs ca. alle 5 bis 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Einzelne Gehölze können als Überhälter stehen gelassen werden. Die Länge der auf den Stock zu setzenden Abschnitte darf 20 m nicht überschreiten. Formschnitte der Hecken sind nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Satzungsbeschluss umzusetzen.

Ausgleichsmaßnahme 9 (A9): Ersatzaufforstung
<u>Waldfläche 1.1</u>
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilfläche von Flurstück Nr. 916, Gemarkung Billafingen, ist 2024 aufgeforstet worden. Die Anforderungen als forstrechtliche Ausgleichsmaßnahme wie die Begründung der Neuaufforstung durch Pflanzung und die vollständige Bestockung mit einer naturnahen standortsgerechten Baumartenzusammensetzung (mind. 40 % Laubholz) sind erfüllt. Die Teilfläche mit Laubholz wird als Erstaufforstungsfläche anerkannt. Mittel- bis langfristiges Ziel ist die Entwicklung eines Eichen-Sekundärwalds.

<u>Waldfläche 1.2</u>
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilfläche von Flurstück Nr. 1868, Gemarkung Ittenhausen, ist aufzuforsten. Die Anforderungen als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wie die Begründung der Neuaufforstung durch Pflanzung und die vollständige Bestockung mit einer naturnahen standortsgerechten Baumartenzusammensetzung (mind. 40 % Laubholz) sind zu berücksichtigen. Mittel- bis langfristiges Ziel ist die Entwicklung eines Eichen-Sekundärwalds.

Ausgleichsmaßnahme 10 (A10): Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald, Umbau in Eichen-Sekundärwald

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Waldflächen 2 – 6) sind in einen Eichen-Sekundärwald umzubauen. Das angestrebte Ziel ist über Räumung des Ausgangsbestands mit nachfolgender Pflanzung zu erreichen. In der Regel ist eine flächige Bepflanzung mit Eiche vorzusehen. Regelmäßige Kultursicherung und Zaunschutz sind erforderlich. Die Baumartenwahl richtet sich nach dem Standort und der vorhandenen Naturverjüngung und wird in der Ausführungsplanung festgelegt. Als Hauptbaumarten sind Stieleiche oder Traubeneiche zu verwenden. Als Beihölzer können Hainbuche und Winterlinde, ggfs. auch Spitz- oder Bergahorn und Rotbuche verwendet werden. Es sind gebietsheimische Gehölze zu pflanzen.

Waldfläche 2

Ein ca. 85- bis 120-jähriger naturferner labiler Fichten-Reinbestand (südliche Teilfläche von Waldfläche 2) und ein 50-60 Jahre alter Fichten-Reinbestand (nördliche Teilfläche von Waldfläche 2) auf Gemarkung Dürrenwaldstetten sind in einen Eichen-Sekundärwald umzubauen.

Waldfläche 3

Die Waldfläche 3 auf Gemarkung Friedingen wurde 2025 mit Laub- und Nadelbaumarten bepflanzt (überwiegend Europäische Lärche, Sommerlinde und Spitzahorn, daneben Vogelkirsche, Elsbeere, Feldahorn und Mehlbeere). Als Hauptbaumarten sind Stieleiche oder Traubeneiche zu fördern. Die bepflanzte Fläche wird als Umbaumaßnahme angerechnet.

Waldfläche 4

Die Waldfläche 4 auf Gemarkung Ittenhausen, ein ca. 55- bis 65-jähriger, naturferner labiler Fichten-Reinbestand, ist in einen Eichen-Sekundärwald umzubauen.

Waldfläche 5

Die Waldfläche 5 (ca. 60- bis 70-jähriger, naturferner labiler Fichten-Reinbestand) auf Gemarkung Dürrenwaldstetten ist in einen Eichen-Sekundärwald umzubauen.

Waldfläche 6

Der ca. 50- bis 70-jährige, naturferne labile Fichten-Bestand in Waldfläche 6 auf Gemarkung Ittenhausen ist in einen Eichen-Sekundärwald umzubauen.

Ausgleichsmaßnahme 11 (A11): Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald, Umbau in lichten Kiefern-Wald

Waldfläche 7

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (flachgründiger trockener Standort mit Waldkiefer-Bestand (Pinus sylvestris), mittleres Alter, mit Lesesteinen, ehemalige Wacholderheide, dichter Baumbestand) auf Gemarkung Ittenhausen ist in einen lichten Waldkiefern-Wald umzubauen. Durch die Entnahme von Kiefern und Pflegemaßnahmen zur Offenhaltung (Mahd oder Beweidung) in großen zeitlichen Abständen soll die Wiederherstellung eines lichten Kiefernwalds/ Weidewalds erreicht werden. Ziel ist die Entwicklung und flächige Erweiterung des Biotoptyps lichter Waldkiefern-Wald trockenwarmer Standorte (Nr. 53.40) mit Elementen der Wacholderheide (Nr. 36.30 33) als historische Bewirtschaftungsform sowie die Förderung der Krautschicht/ Saumvegetation mit Lesesteinen auf trockenem Standort. Der Überschirmungsgrad darf 50 % nicht unterschreiten, um noch die rechtliche Einstufung als Wald zu ermöglichen.

Ausgleichsmaßnahme 12 (A12): Entwicklung einer artenreichen Wiese
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche auf Flurstück Nr. 939, Gemarkung Billafingen, ist die bestehende Fettwiese mit einzelnen Vorkommen von Arten der Magerwiesen in eine Magerwiese mittlerer Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Die Regelbewirtschaftung erfolgt auf der Fläche in einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Nutzung bzw. Abräumen des Mähgutes. Der erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (Anfang bis Ende Juni). Bis zur Erreichung des Zielzustands darf keine Düngung erfolgen. Erhaltungsdüngungen sind zulässig (max. alle zwei Jahre 100 dt/ha Festmist in Herbstausbringung oder bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle [TS-Gehalt etwa 5 %] (nicht zum ersten Aufwuchs) (Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, 2019)[1]. Diese Düngung ist aber am Aufwuchs zu orientieren und bei beginnender Gräserdominanz oder Zunahme der Nährstoffzeiger auszusetzen. Bei zu starker Wüchsigkeit ist in den ersten Jahren ein vorlaufender Schröpfschnitt bei eine Aufwuchshöhe von 10-15 cm im Frühjahr durchzuführen (Kapfer, 2010)[2]. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Alternativ kann ein Mähweidesystem mit Frühjahrsvorweide etabliert werden. Die Flächen sind dazu in der Regel bis in das erste Mai-Drittel mit Jungvieh- oder Mutterkuhherden, Schafen oder Pferden kurzzeitig (wenige Tage) mit hoher Besatzdichte kräftig zu beweiden (Kapfer, 2010)[2]. Anschließend erfolgt nach einer ca. 6- bis 8-wöchigen Weideruhe eine, je nach Wüchsigkeit, bis zu zweischürige Mahd.

Beim vermehrten Auftreten von Herbstzeitlose (Colchicum autumnale) (≥ 2/m²) ist ein früher Schröpfschnitt vor Erscheinen der Samenkapseln (ca. Anfang Mai) zur Eindämmung der Art durchzuführen. Auch beim Auftreten von Jakobs-Kreuzkraut (Senecio jacobaea) sind gezielte Schröpfschnitte bei Blühbeginn der Art durchzuführen.

Bis zum Erreichen des Zielzustands ist ein Monitoring durchzuführen.

1 Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (Hrsg.). (2019). Infoblatt Natura 2000 Wie bewirtschafte ich eine FFH-Wiese?
2 Kapfer, A. (2010). Mittelalterlich-frühneuzeitliche Beweidung der Wiesen Mitteleuropas, Die Frühjahrsvorweide und Hinweise zur Pflege artenreichen Grünlands. Naturschutz und Landschaftsplanung 42 (6), 180–187.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 und Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 2 (3) LBodSchAG). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden. Anfallender Erdaushub sollte gem. § 3 (3) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden. Überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter, kulturfähiger Unter- und Oberboden sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen, bei Landschaftsbauarbeiten oder im Wegebau nach Angabe einzusetzen.
Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 23, LUBW (http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet-lis/74536/) zu bewerten.

Generell der Hinweis, dass nach § 2 (3) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 ha einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird auf Grundlage des § 4 (5) Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für erforderlich gehalten.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 (4) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2.2 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen.

Im Plangebiet ist die Altlastverdachtsfläche Nr. 238 betroffen. Bei Eingriffen ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen.
Die Anlage von Versickerungsmulden für Niederschlagswasser auf Altlastverdachtsflächen ist ohne Nachweis der Unschädlichkeit nicht zulässig. Die Baumaßnahmen sind von

einem Bodensachverständigen zu begleiten, der anfallendes Bodenmaterial klassifizieren muss, um die umweltgerechte Verwertung sicherstellen zu können.

2.4 Denkmalschutz / Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.5 Klimaschutz und Klimawandelanpassung (KlimaG BW)

Auf die Allgemeine Verpflichtung des § 6 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) und die Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen des § 23 KlimaG BW sowie die hierauf erlassene Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) in den jeweils aktuellen Fassungen wird hingewiesen. Im Rahmen des Bauantrags ist darzustellen, wie die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen umgesetzt wird.

Gemäß § 13 (1) KlimaG BW sollen sich Unternehmen ambitionierte Klimaschutzziele geben.

2.6 Baufeldfreimachung

Notwendige Abrisse, Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Fortpflanzungsperiode europäischer Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

2.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

2.8 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der fachtechnischen Abgrenzung des Wasserschutzgebiets „Österberg“. In der Zukunft entspricht das Gebiet der Zone III des Wasserschutzgebietes. Entsprechend der Besorgnisgrundlage gelten die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) für die Zone III von Wasserschutzgebieten.
Für Erdwärmesonden bestehen aus Grundwasserschutzgründen ein Verbot.

Das Plangebiet liegt im Bereich anstehender Oberjuramassenkalke, der auch den genutzten Grundwasserleiter darstellt. Dabei handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten.
Verunreinigungen des Karstgrundwassers sind zu vermeiden. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Im Umfeld des Planungsgebietes besteht Kenntnis über oberflächennahe Karststrukturen. Dolinen und Dolinenfelder, abflusslose Karstwannen, Bachschwinden sowie Trockentäler stellen in Karstgebieten Bereiche dar, von denen voraussichtlich eine erhöhte Gefährdung für das Grundwasser ausgeht.

Gemäß der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung von Baden-Württemberg besteht für die Versickerung von Niederschlagswasser von Industrie- und Gewerbegebieten eine Erlaubnispflicht. Deshalb ist rechtzeitig vor Ausführung der Entwässerungsanlagen die Planung dem Wasserwirtschaftsamt zur Herstellung des Benehmens und Erteilung einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis vorzulegen.

2.9 Landesstraße L275

Werbeanlagen
Werbeanlagen entlang der L275 können aufgrund des Schutzzweckes des § 16 LBO vonseiten der Straßenbauverwaltung innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sowie innerhalb der mit Pflanzgeboten belegten Flächen, nicht zugelassen werden.
Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

Blendschutz (PV-Anlagen)
Durch PV-Anlagen (z. B. auf dem Dach) dürfen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr der L275 ergeben. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße durch Reflexion ist durch die Verwendung entsprechender Module oder geeignete Maßnahmen (Blendschutz) zu verhindern.

Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung der Verkehrsteilnehmer oder eine Ablenkung durch Spiegelung doch herausstellen, so sind von der Gemeinde entsprechende Blendschutzmaßnahmen zu treffen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Landesstraße aufrecht zu erhalten.

Entwässerung
Der L275 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.
Auf die REwS (Richtlinie für die Entwässerung von Straßen, 2021) wird hingewiesen.

Kosten für Immissionsschutz
Die in der Planzeichnung für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L275 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl.

notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Landesstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Biberach vorgenommen werden.

2.10 Brandschutz

Die Anfahrt von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,00 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Durchfahrten müssen 3,50 m breit sein, wenn diese auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig baulich begrenzt werden.
Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen.

Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

Für den Brandschutz notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 auszuführen.

2.11 Sichtfelder

Die Sichtfelder an den Einmündungen in den Kreisverkehr und entlang der Kreisfahrbahn sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

2.12 Zeitliche Beschränkung von Eingriffen in Gehölze und Bruthhabitate

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Um bei den eingriffsbedingten Fällungen der Quartierbäume von Fledermäusen auszuschließen, dass Tiere getötet werden, sind Fällungen nur nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten ab September bis Mitte Oktober durchzuführen. Die Fällungen sind bei nachgewiesener fehlender Nutzung unmittelbar nach der Inspektion durchzuführen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass freigegebene Hohlräume bis zur Fällung nicht wiederbesiedelt werden. Sollten noch Tiere anwesend sein, sind Einwegverschlüsse an den Höhlen anzubringen und das Fällen ist erst nach negativem Nachweis der Nutzung durchzuführen.
Die rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag.

2.13 Vogelkollisionsschutz

Um Kollisionen von Vögeln an Glasfassaden oder -elementen zu vermeiden, sind großflächige und ungegliederte Glasflächen und exponierte Glaselemente (z. B. Wintergärten, freistehende Glaselemente, verglaste Verbindungsgänge, Übereckverglasungen) zu vermeiden. Als großflächig gelten Fensteröffnungen ab einer Fläche von 3 m². Können solche Flächen und Elemente nicht vollständig vermieden werden, so sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen umfassen vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen, halbtransparente Materialien oder flächige Markierungen. Flächige Markierungen sind als Streifen- oder Punktmuster mit einer kräftigen Kontrastwirkung (z. B. schwarz oder orange) auszuführen. Für lineare Strukturen gilt: Die Linienstärke muss mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen. Der Deckungsgrad liegt bei mind. 15 %. Punktraster haben einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufzuweisen. Erst ab einem Durchmesser von 30 mm kann der Deckungsgrad auf 15 % reduziert werden. Ideal ist, wenn die Punkte nicht zu fein sind (Ø mind. 5 mm). Die Markierungen sind auf der Anflugseite (i. d. R. außen) anzubringen.

Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. PV-Anlagen sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).

Die rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Landesstraße L275

Im Bereich des GI 2 ist eine Überbauung der Landesstraße L275 vorgesehen, wodurch der neu geplante Hauptbaukörper mit dem bestehenden Firmengebäude südlich des Plangebiets verbunden wird. Eine Überbauung in diesem Bereich ist für mind. +5,00 m (lichte Höhe) ü. der Oberkante der Landesstraße L275 bis max. 786 m ü. NHN (Ebene 1) zulässig (vgl. Festsetzung 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche).
In die Landesstraße L275, die auf einer Höhenlage von rund 774,00 m ü. NHN liegt (Ebene 0), wird wie in der nachrichtlichen Darstellung der Planzeichnung abgebildet, nicht eingegriffen.

3.2 Geschütztes Offenlandbiotop „Hecken und Feldgehölze südöstlich Ittenhausen“

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs überlagert ein geschütztes Offenlandbiotop „Hecken und Feldgehölze südöstlich von Ittenhausen“ (Biotopnummer 177224260018) das Plangebiet.
Gemäß § 30 (3) BNatSchG wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme erstellt und eingereicht.

3.3 Landschaftsschutzgebiet „Riedlinger Alb“

Der Geltungsbereich wird vollständig vom Landschaftsschutzgebiet „Riedlinger Alb“ (Schutzgebietsnummer 4.26.029) überlagert.
Zwischenzeitlich wurde ein Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt und eingereicht.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.) **Entwurf**

2. Örtliche Bauvorschriften „Bruttel“

Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Ittenhausen, Landkreis Biberach

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.).
Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:
- **Landesbauordnung (LBO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die festgesetzte Dachneigung gilt für Hauptgebäude.
Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind höhere Dachneigungen zulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden bzw. bei Flachdächern auch aufgeständert zulässig. Aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern sind von der Attika 1,00 m abzurücken.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)
Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich an der Fassade, nicht auf dem Dach, zulässig und dürfen eine Größe von 30,00 m² nicht überschreiten.

Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen ist auf 6,00 m beschränkt, gemessen vom tatsächlichen Gelände. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Werbefläche von max. 10,00 m² aufweisen.

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht- / Wechsellicht- / Blinklichtanlagen, Laserwerbung) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind unzulässig.

Innerhalb des 20 m Anbauverbots zur Landesstraße L275 sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen. Werbeanlagen in einem Abstand zwischen 20 m und 40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße L275 bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m (mit Übersteigschutz) zulässig. Die Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße nicht beeinträchtigen.
Mauern, die der Grundstückseinfriedung dienen, sind nur als Stützmauern zulässig.

Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

Für Heckenpflanzungen, die zur Einfriedung der Grundstücke dienen, sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.
Sämtliche Mauern und Stützmauern sind sichtdeckend zu begrünen (z. B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen).

Mit Einfriedungen jeglicher Art und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

4. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)
Sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlageplänen auf Normalhöhennull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein gebotenes Mindestmaß zu beschränken.

5. Gestaltung der unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 2 LBO)
Die unbebauten und unbefestigten Freiflächen des Baugrundstücks müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.
Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (Abdeckungen mit Folien, Flies, etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen, Wege, Terrassen etc.).

Reutlingen, den 24.11.2025

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

Langenenslingen, den 24.11.2025

Andreas Schneider
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Bruttel“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Bruttel“,

Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Ittenhausen, Landkreis Biberach

Aufstellungsbeschluss	03.06.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	07.06.2024
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	17.06.2024 – 19.07.2024
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	17.06.2024 – 19.07.2024
Entwurfsbeschluss	24.11.2025
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Langenenslingen, den _____

_____
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung _____

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Langenenslingen, den _____

_____
Bürgermeister