Begründung **Entwurf**

I. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
II. Umweltbericht
„Bruttel“

Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Ittenhausen, Landkreis Biberach

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
4.1 Landesentwicklungsplan 2002
4.2 Regionalplan Donau-Iller
5. Örtliche Planungen
5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
7.1 Umweltbericht
7.2 Artenschutz
7.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz
8. Städtebauliche Konzeption
9. Auswirkungen der Planung
9.1 Soziale Auswirkungen
9.2 Städtebauliche Auswirkungen
9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
9.4 Wirtschaftliche Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
10.1 Wasserversorgung
10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
10.3 Stromversorgung
10.4 Fernmeldetechnische Versorgung
10.5 Bodenordnung
10.6 Erdmassenausgleich
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
11.1 Art der baulichen Nutzung
11.2 Maß der baulichen Nutzung
11.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Höhenlage der Gebäude
11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
11.5 Anbau- und Zufahrtsverbot entlang der Landesstraße L275
11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
12.2 Werbeanlagen
12.3 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
12.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
13. Städtebauliche Kenndaten
13.1 Flächenbilanz

II. Umweltbericht

- **Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit Anlagen, Menz Umweltplanung, 24.11.2025**
    - **Bestandsplan U2, 11.11.2025**
    - **Maßnahmenplan U3, 11.11.2025**
    - **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, 13.11.2025**
    - **Vegetationsaufnahmen, 25.05.2023**

Anlagen

- **Planung Kreisverkehr – Lageplan Variante C, Kovacic Ingenieure GmbH**

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Langenenslingen liegt im Landkreis Biberach. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 3.649 Einwohner (Stand 2024).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Teilort Ittenhausen, südöstlich des Siedlungsrands.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bruttel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Industriegebiets südöstlich des Ortsrands von Langenenslingen-Ittenhausen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen werden. Die Neuausweisung eines Industriegebiets im Teilort Ittenhausen wird notwendig, da in den kommenden Jahren dringend geeignete Flächen für die Expansion der Firma Walz Verpackungen GmbH, Tochter der Rondo Ganahl AG, benötigt werden.

Am bestehenden Firmenstandort stehen keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, da der Standort im Osten und Süden von Waldflächen umgeben ist und in Richtung Westen eine Annäherung an die Wohnbebauung von Ittenhausen nicht erwünscht ist, um die Konflikte mit der Wohnbebauung zu minimieren. Einzig nördlich, gegenüber der Landesstraße L275, ist ausreichend Platz für eine an die Betriebsfläche anschließende Erweiterung des Standortes vorhanden.

Mit der Bereitstellung des Baugrundstücks für die Firmenerweiterung werden sowohl dauerhafte Arbeitsplätze als auch zukunftsfähige Ausbildungsplätze geschaffen. Zudem werden die Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Betriebs berücksichtigt, wodurch die wirtschaftliche Entwicklung und Attraktivität der Gemeinde Langenenslingen, welche dem ländlichen Raum zuzuordnen ist, sowie die Zukunftsfähigkeit des ortsansässigen Betriebs, gestärkt werden. Damit wird im erheblichen Maß zum Erhalt der dezentralen Wirtschaftsstruktur und zur Sicherung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen im ländlich geprägten Raum beigetragen, die den formulierten Zielsetzungen in Bezug auf die zwingende Erforderlichkeit zusätzlicher wohnortnaher Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten entsprechen.
Für eine zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung der Firma Walz Verpackungen GmbH sind weitere Produktions- und Lagerflächen erforderlich. Am vorgesehenen Erweiterungsstandort soll zukünftig Wellpappe selbst hergestellt und verarbeitet werden. Damit sollen der Logistikkreislauf geschlossen und die Betriebsabläufe gesichert werden. Die Firma Walz Verpackungen GmbH ist ein führender Anbieter im Bereich Kartonagen mit rund 130 Mitarbeitern. Infolge der Erweiterung können weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Standort südöstlich von Ittenhausen und nördlich des bestehenden Firmenstandorts wurde bereits im Rahmen des fachlichen Teilflächennutzungsplanes Gewerbe der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen mit dem Feststellungsbeschluss vom 29.06.2023 gesichert.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss (noch zu erstellender Kreisverkehr) an die Landesstraße L275.

Anschließend an den Aufstellungsbeschluss des Vorentwurfes vom 03.06.2024 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 17.06.2024 – 19.07.2024 durchgeführt.
Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB angewendet. Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bildet einen gesonderten Teil der Begründung.
Zudem wurde gemäß § 30 (3) BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme vom geschützten Offenlandbiotop erstellt, aufgrund der Überlagerung im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Aufgrund der Überlagerung des Plangebiets mit einem Landschaftsschutzgebiet wurde ein Antrag auf Teilaufhebung von den Vorschriften des Landschaftsschutzgebietes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt. Aufgrund der Überlagerung mit Waldfläche wurde zudem eine Waldumwandlungserklärung inklusive Maßnahmen erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4. Überörtliche Planungen

4.1 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.

4.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan vom 05.12.2023 (Satzungsbeschluss), der am 02.12.2024 durch die zuständigen Ministerien von Baden-Württemberg und Bayern genehmigt wurde, trat am 20.12.2024 durch die öffentliche Bekanntmachung in den Staatsanzeigern in Kraft. Dieser weist die Gemeinde Langenenslingen als Kleinzentrum aus. Die Gemeinde ist aber nicht auf ihre Eigenentwicklung begrenzt.

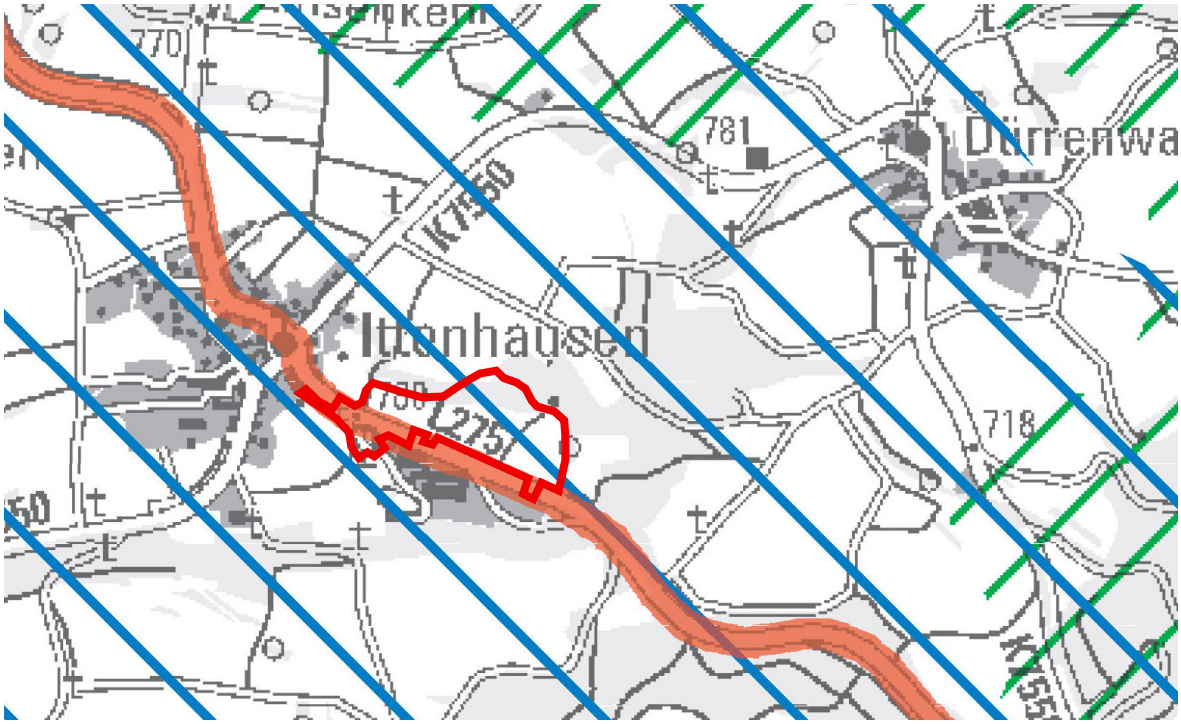
Zur allgemeinen Siedlungsentwicklung führt der Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze aus (PS BIII 1):

- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Entsprechend der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet in einem Gebiet für Wasservorkommen (VBG, PS B I 4 G (7)). Die Begründung des Regionalplans zum Plansatz führt dabei Folgendes aus:
„Die Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sollen den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten. Dies kann im Einzelfall durch Nutzungsbeschränkungen oder Schutzvorkehrungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sichergestellt werden. Die Schutzfunktionen orientieren sich an den Vorgaben für die weiteren Schutzzonen rechtskräftiger Wasserschutzgebiete. Bauliche Maßnahmen sind in den Vorbehaltsgebieten möglich, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften durch geeignete Vorkehrungen ausgeschlossen werden können.“

Mit den Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird gewährleistet, dass das Wasservorkommen vor weitreichenden Beeinträchtigungen geschützt wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „Kesselbrunnen / Kohlplatte“ vom 16.02.1987 befindet sich in rund 1,5 km Entfernung.

Das Plangebiet liegt an einer Straße mit überregionaler Bedeutung (Landesstraße L275; PS B V 1.1; Verbindungsfunktionsstufe II).



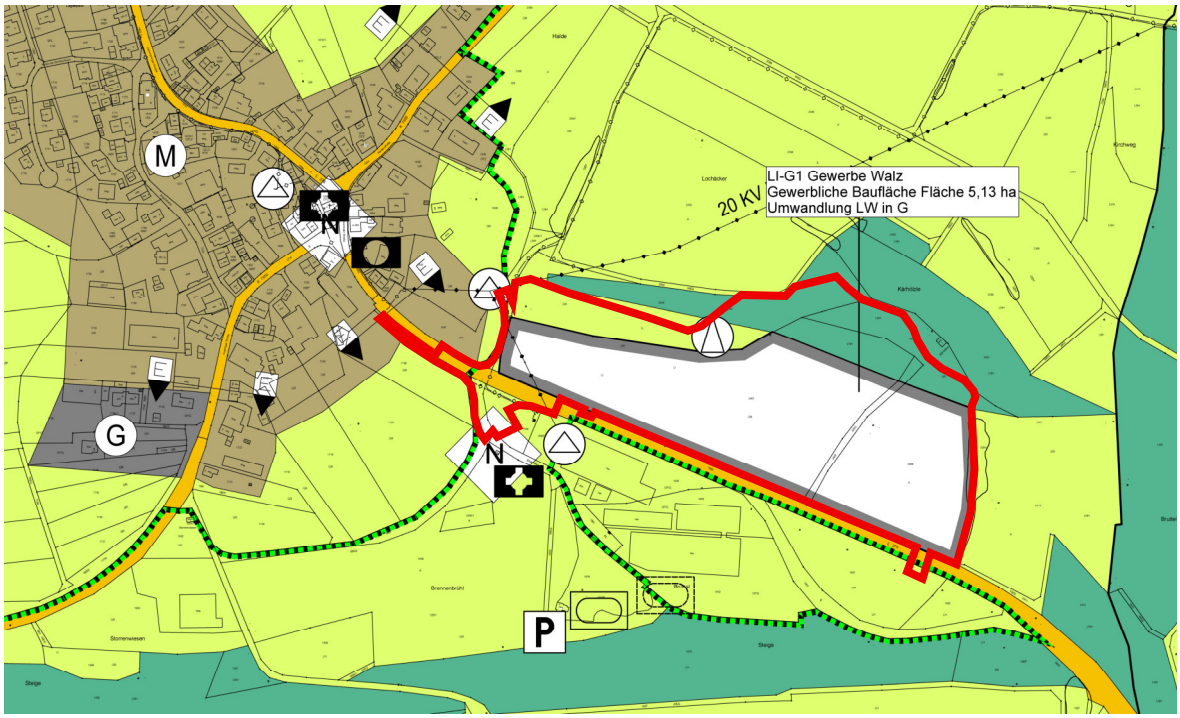
Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller, Entwurf vom Stand 05.12.2023

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Teilflächennutzungsplan Gewerbe der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen (Feststellungsbeschluss vom 29.06.2023) ist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im nördlichen Teilbereich ist sowohl Fläche für Wald als auch Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Südwesten des Plangebiets ist eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.
Da es sich bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht um eine parzellenscharfe Abgrenzung handelt und die Festsetzung des Industriegebiets im Bebauungsplan nur geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist im

vorliegenden Fall der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



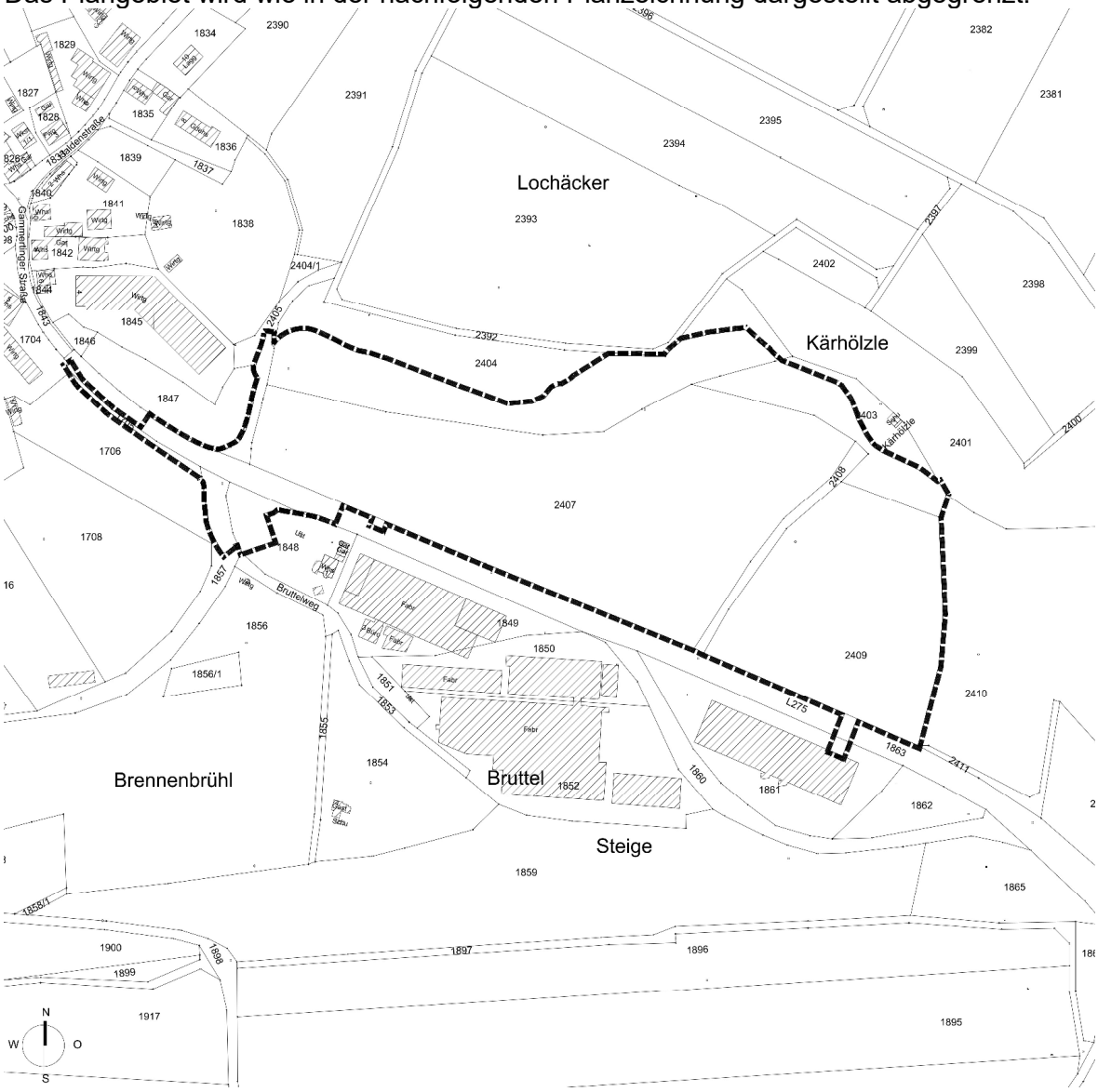
Auszug FNP Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen, Feststellungsbeschluss Teil-FNP Gewerbe 29.06.2023

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich östlich des Siedlungsbereichs von Ittenhausen, direkt an der Landesstraße L275. Er umfasst die Flurstücke Nr. 1705 (teilweise); 1848 (teilweise); 1857 (teilweise); 1861 (teilweise); 1863 (teilweise); 2403 (teilweise); 2404 (teilweise); 2405 (teilweise); 2407; 2408 und 2409.
Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 7,38 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Bruttel“

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Bei den Flurstücken innerhalb des Plangebiets handelt es sich zum Großteil um landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Diese werden im östlichen Bereich durch einen land- und forstwirtschaftlich genutzten Wiesenweg durchquert, der von der Landesstraße L 275 abzweigt. Gemäß der Karte der Flurbilanz 2022 handelt es sich um bei der Fläche um eine Vorbehaltsflur II. In der Bodenpotenzialkarte wird das Plangebiet größtenteils mit Grenzpotenzial, im westlichen Bereich des Plangebiets in Teilen mit Vorbehaltspotenzial I bzw. II bewertet. Insgesamt handelt es sich nicht um landwirtschaftlich besonders wertvolle Böden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich Waldfläche, bei der es sich um einen Hangwald handelt. Diese Waldfläche setzt sich nach Norden weiter fort. Hierfür wurde ein Antrag auf Waldumwandlung inkl. des dazugehörigen Ausgleichs (Aufforstung, Waldumbau) erstellt. Im westlichen Bereich des Plangebiets zweigt nach Norden ein land- und forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg von der Landesstraße L 275 ab, der das Plangebiet nach Westen hin begrenzt. Nach Süden zweigt die Straße „Bruttelweg“ ab, die in Richtung des bestehenden Firmenstandorts der Walz Verpackungen GmbH, Tochter der Rondo Ganahl AG, und in Richtung der Bruttelhütte des Sportvereins Ittenhausen führt.
Darüber hinaus liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Riedlinger Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 4.26.029). Der Antrag auf Teilaufhebung des LSG wurde im August 2025 von der Gemeinde eingereicht.

Östlich des Plangebiets grenzt landwirtschaftlich genutzte ckerfläche an, sowie ein gehölzbestandener Streifen, bei dem es sich um das geschützte Biotop „Hecken und Feldgehölze südöstlich Ittenhausen“ (Biotopnummer 177224260018) handelt. Der Ausnahmeantrag Feldhecke wurde erstellt und von der Gemeinde im August 2025 eingereicht. Nach Süden begrenzt die Landesstraße L275 sowie das bestehende Firmengelände der Walz Verpackungen GmbH, Tochter der Rondo Ganahl AG, das Plangebiet. Östlich grenzt eine gehölzbestandene Wiesenfläche an.
Das Gelände fällt von Süd nach Nord bis zur Hangkante um circa 7 Höhenmeter auf einer Länge von circa 100 m bzw. um 13 Höhenmeter auf einer Länge von circa 200 m ab. Der Hang im Norden des Geltungsbereichs bzw. nördlich des Geltungsbereichs fällt auf einer Länge von 60 m um circa 13 Höhenmeter ab.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.
Im Zuge der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan wird als Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen herangezogen.

Aus dem Umweltbericht vom 24.11.2025 wird aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung Folgendes zitiert:
„<u>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt</u>
Erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit der Bevölkerung durch zusätzliche Lärm-, Geruchs- und Luftbelastungen werden nicht prognostiziert, Maßnahmen sind nicht erforderlich. Möglichen Gefährdungen von Fahrzeuglenkern durch Blendwirkung und Ablenkung entlang der Landesstraße wird durch Bepflanzungen entgegengewirkt.

<u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</u>
Es ist davon auszugehen, dass auf einem Großteil der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches die Vegetation beseitigt wird. Es kommt zum Verlust von Biotoptypen. Mit der geplanten Bebauung ist der Verlust einer Teilfläche des geschützten Biotops Nr. 177224260018 „Hecken und Feldgehölze südöstlich Ittenhausen“ an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verbunden. Die Waldbestände im Geltungsbereich werden vollständig durch die Bebauung in Anspruch genommen. Angrenzend an den Geltungsbereich wird der Wald im Baufeld gefällt.

Der nicht vermeidbare Verlust von Biotoptypen wird im Wesentlichen über Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets (planexterne Maßnahmen) ausgeglichen.

Im Rahmen der Bebauung kann es zu Beeinträchtigungen von Vogelarten und Fledermäusen kommen. Das Vorhaben führt zu einem baubedingten Verlust von Waldflächen, die aktuell genutzten Brutplätze der Dohle, der Haubenmeise, der Misteldrossel gehen verloren. Von bau- und anlagebedingtem Verlust von Waldflächen ist ein Brutpaar des Grauschnäppers und des Stars betroffen. Baubedingte Individuenverluste der Dohle, der Dorngrasmücke, der Goldammer, des Grauschnäppers, der Haubenmeise, des Stars sind zu erwarten. Während der Brutzeit können alle Eingriffe in Gehölze zur Schädigung von Jungtieren oder Eiern von häufigen Gehölzbrütern führen.

Das Fällen der im Gebiet vorhandenen Höhlenbäume kann zu Verstößen gegen das Tötungsverbot von Fledermäusen führen. Vorkommende Fledermausarten weisen eine

mittlere oder hohe Empfindlichkeit auf Flugrouten und eine mittlere oder hohe Empfindlichkeit im Jagdgebiet gegenüber nächtlichen Lichteinwirkungen auf. Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von Bäumen, die als Quartiere für Fledermäuse geeignet sind und somit zu Verstößen gegen das Beschädigungsverbot.

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgesehen.

Boden
Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch Versiegelungen. Die Böden weisen mittlere bis hohe Bedeutungen (Wertklassen 2 und 3/ 3,5) auf. Innerhalb der Altlastfläche weisen die Böden keine bedeutenden Bodenfunktionen auf.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind vorgesehen. Der nicht vermeidbare Verlust von Bodenfunktionen wird über Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets (planexterne Maßnahmen) ausgeglichen.

Wasser
Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Darüber hinaus kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss.

Es bestehen Hinweise auf die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen von Starkregenereignissen aufgrund von Abflussbahnen bei Starkregen am westlichen Rand des Plangebiets.

Belastetes Wasser aus der Altablagerung Kienlen bzw. abfließendes belastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im geplanten Industriegebiet und von Verkehrsflächen kann zu Verunreinigungen des Grundwassers führen.

Durch Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers, zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sowie zur Ableitung des anfallenden Hangwassers können die Beeinträchtigungen und Gefahren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.

Klima, Luft
Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht zu 100% geklärt, aus welcher Energiequelle die Prozesswärme für den Betrieb erzeugt wird. Die Tendenz geht derzeit in Richtung Strom und wird dann keine zusätzlichen Schadstoffimmissionen verursachen.

Mit der Bebauung ist der Verlust von Waldflächen mit Bedeutung als Treibhausgassenke verbunden.

Siedlungsrelevante Kaltluftentstehungs- bzw. -abflussflächen mit Ausgleichsfunktion für wärmebelastete Siedlungsbereiche sind nicht betroffen.

Der Verlust von unbebauter Freifläche als Verdunstungsfläche ist im Zusammenhang mit der prognostizierten Zunahme der Hitzetage, Schwüle- und Sommertage für die Einwohner von Ittenhausen und die Mitarbeitenden der Fa. Walz Verpackungen relevant. Die Kühlwirkung durch Verdunstung geht im Bereich der versiegelten Flächen verloren.

Durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel können die zunehmenden Belastungen für die Bewohner an heißen und schwülen Tagen gemindert werden. Durch das Erhalten von Bäumen und des Buchen-Altholzes, die Begrünung der Freiflächen mit Bäumen, Hecken sowie durch Retentionsflächen im Geltungsbereich kann der Verlust von Verdunstungsflächen gemindert und Kühlung durch neue Verdunstungsflächen gefördert

werden. Mittel- bis langfristig tragen die großkronigen Laubbäume im Bereich der Stellplatzflächen zur Beschattung von stark versiegelten Flächen bei.

Landschaft
Durch den Bebauungsplan „Bruttel“ wird eine zusätzliche Bebauung ermöglicht und bisher unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Waldfläche dauerhaft für Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Damit verbunden ist ein Verlust von unversiegelter, vielfältig funktionaler Freiraumfläche zugunsten von Industriebebauung.

Die besondere Eigenart der Landschaft wird durch den Verlust von landschaftstypischen und -prägenden Waldflächen und einer Feldhecke dauerhaft beeinträchtigt. Im angrenzenden Baufeld gehen auf ca. 5 m Breite weitere Waldflächen und Teile der Feldhecke vorübergehend verloren.

In naher und mittlerer Entfernung ist für die nördlich des Industriegebiets gelegene Landschaft eine erhebliche Beeinträchtigung durch die deutlich sichtbare Veränderung einer bisher wenig bebauten Landschaft zu einer durch Industriegebäude geprägten Landschaft zu erwarten. Minderungsmaßnahmen wie Böschungsbepflanzung und die empfohlene Gebäudefarbe Grau haben hier eine begrenzte Wirksamkeit. In diesem Landschaftsteil befindet sich keine Erholungsinfrastruktur wie ausgewiesene Wander- oder Radwege und kein Erholungsschwerpunkt. Für Erholungsuchende, die auf den ausgewiesenen Wander- und Radwegen unterwegs sind, wird die Veränderung nicht oder kaum wahrnehmbar.

Wesentliche Änderungen, die die Landschaft verunstalten, die Natur schädigen oder den Naturgenuss beeinträchtigen, sind unter Berücksichtigung aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten sich während der Bauarbeiten archäologische Funde ergeben, ist umgehend die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Von dem Sichtpunkt in der Nähe der denkmalgeschützten Gebäude „Wallfahrtskapelle St. Ursula und Wohnhaus“ werden die geplanten Betriebsgebäude nicht sichtbar sein. Eine Beeinträchtigung des regional bedeutsamen Denkmals und seines Wirkraums findet nicht statt.

Archäologische Kulturdenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale sind nicht betroffen oder gefährdet.

Wechselwirkungen
Über die aufgeführten Umweltauswirkungen hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich die derzeitige land- und forstwirtschaftliche Nutzung fortgeführt, sodass sich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG (artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen):
1 Zeitliche Beschränkung von Eingriffen in Gehölze und Bruthabitate

2 Beschränken der Beleuchtung, insektenfreundliche Beleuchtung Dunkelkorridor am neuen Waldrand
3 Vogelkollisionsschutz
4 Nisthilfen für Vögel (planextern)
5 Ersatzquartiere für Fledermäuse (planextern)
6 Neuausweisung von Habitatbaumgruppen (planextern)
9 Umbau in Laubwald (planextern)

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Schutzgut Landschaft:

7 Schutz von Boden und Wasserhaushalt
8 Bauzaun zur Beschränkung des Baufelds (angrenzend an den Geltungsbereich)
10 Bäume dauerhaft erhalten, Pflanzbindung
11 Sonstige Fläche Hangbereich, Bepflanzung mit Gehölzen, Pflanzgebot 1
12 Rekultivierung der Flächen mit befristeter Waldumwandlung (angrenzend an den Geltungsbereich)
13 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verdunstung
14 Erhalten des Buchen-Altbestands (planextern)

Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Schutzgut Landschaft:

9 Umbau in Laubwald (planextern)
15 Anpflanzen von großkronigen Bäumen, Pflanzgebot 2
16 Anpflanzen von Feldhecken, Pflanzgebot 3
17 Anpflanzen von Feldhecken (planextern)
18 Erstaufforstung (planextern)
19 Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald, Umbau in Eichen-Sekundärwald (planextern)
20 Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald, Umbau in lichten Kiefern-Wald (planextern)
21 Entwicklung einer artenreichen Wiese (planextern)
22 Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Langenenslingen

Durch die Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und vermindert. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie durch Maßnahmen im Gemeindegebiet Langenenslingen vollständig ausgeglichen.

<u>Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen</u>
Die Überwachung der Umsetzung, sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde.“

7.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.
Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden in den Umweltbericht vom 24.11.2025 aufgenommen:

Im Jahr 2023 und 2024 wurde die Vogelfauna mit insgesamt 10 Begehungen erfasst. Hieraus ergab sich folgendes Ergebnis:
„Bei der Revierkartierung im Jahr 2023 konnten insgesamt 52 Vogelarten erfasst werden, von denen 41 Arten als Brutvögel bzw. brutverdächtig und 5 Arten als Nahrungsgäste eingestuft wurden.

Eine Art (Sumpfrohrsänger) befand sich auf dem Durchzug. Bei 5 Arten war der Status unklar. Wendehals und Trauerschnäpper gelten in Baden-Württemberg als „stark gefährdet“. Feldsperling, Goldammer, Grauschnäpper, Haussperling, Mehlschwalbe und Turmfalke stehen auf der Vorwarnliste.
Im Untersuchungsgebiet konnten 95 Vogelreviere lokalisiert werden. Die Revierzentren liegen alle innerhalb des Waldes oder an Waldrand und Feldgehölz. Besonders bemerkenswert ist das Vorkommen des Wendehalses am Westrand des Untersuchungsgebiets. Wertgebende Arten der angrenzenden Wälder sind Rauhfußkauz, Schwarzspecht und Rotmilan. Von letzterem konnte der Brutbaum gefunden werden. Es waren bis zu 4 Exemplare im Untersuchungsgebiet vertreten, die regelmäßig Beute von der Bundesstraße aufgriffen. Ein weiteres Rotmilanrevier wird deshalb bei Ensmad oder Dürrenwaldstetten vermutet.

(…)

Im Jahr 2024 konnten 46 Vogelarten erfasst werden, von denen 39 als Brutvögel bzw. brutverdächtig und 2 Arten als Nahrungsgäste eingestuft wurden. Eine Art (Bergfink) befand sich auf dem Durchzug. Bei 2 Arten war der Status unklar.

Im Offenland kamen (wieder) keine Brutvögel vor. Im angrenzenden Wald war eine durchschnittliche Waldzönose ausgebildet. Die im Jahr 2023 stark gefährdeten Arten Wendehals und Trauerschnäpper konnten im Jahr 2024 methodisch bedingt nicht nachgewiesen werden. Biotoptypische Arten des Waldes sind Buntspecht, Dohle, Gartenbaumläufer, Grünspecht, Kernbeißer, Mäusebussard, Rotmilan, Waldohreule und eventuell Mittelspecht (unsicher). Von Dohle, Mäusebussard und Rotmilan konnten die Brutbäume gefunden werden.

(…)

Alle europäischen 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, die Arten nach Anhang 1 und Artikel 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie sowie die nach BNatSchG streng geschützten Arten. Im vorliegenden Fall sind dies Feldsperling (Fe), Goldammer (G), Grauschnäpper (Gs), Grünspecht (Gü), Haussperling (H), Mäusebussard (Mb), Mehlschwalbe (M), Rotmilan (Rm), Star (S), Turmfalke (Tf), Waldohreule (Wo) und Wendehals (Wh).“

Fledermausuntersuchungen wurden von Mai bis September 2023 und im Juli 2024 durchgeführt. Folgendes Ergebnis ergab sich:
„*Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung sechs Fledermausarten sicher nachgewiesen. Bei der Quartiersuche konnte eine Quartiernutzung durch das Brauen Langohr und die Fransenfledermaus in zwei Baumquartieren festgestellt werden.*

(…)

Alle im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt.

In Baden-Württemberg gelten das Mausohr und die Fransenfledermaus als stark gefährdet. Die Bart- und Zwergfledermaus sowie das Braune Langohr werden in Baden-Württemberg als gefährdet eingestuft. Der Abendsegler wird als gefährdete wandernde Tierart betrachtet.

In der Roten Liste Deutschlands gilt das Braune Langohr als gefährdet. Der Abendsegler wird auf der Vorwarnliste geführt, evtl. besteht in Deutschland eine erhöhte Verantwortung für die Art. Mausohr, Fransenfledermaus, Bart- und Zwergfledermaus werden als ungefährdete Arten aufgeführt, wobei Deutschland eine hohe Verantwortlichkeit für das Mausohr und die Fransenfledermaus hat.“

Die Erfassung von Reptilien erfolgte im Mai und September 2023 sowie im Mai 2024. Die Erfassung lieferte folgende Ergebnisse:
„Bei den Relevanzbegehungen konnten keine Reptilien festgestellt werden. Die beiden Feldraine im westlichen Plangebiet sind offensichtlich schon seit vielen Jahren gehölzfrei und werden im Rahmen der Grünlandbewirtschaftung mitgemäht. Entlang der L275 ist nur im westlichen Bereich eine markante Straßenböschung ausgebildet. Alle 3 Böschungen sind nordexponiert. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist hier sehr unwahrscheinlich, weshalb auf weitere Begehungen verzichtet wurde. Entlang der Waldränder ist allenfalls mit dem Vorkommen der besonders geschützten Waldeidechse zu rechnen, ein Nachweis er folgte jedoch nicht.“

Zur Berücksichtigung der Betroffenheit von Vögeln und Fledermäuse werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind Nisthilfen für Vögel sowie Ersatzquartiere für Fledermäuse vorgesehen.

7.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
Durch die Ausweisung des Industriegebiets kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biotopwerte)“ erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).
Der Wertverlust für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ beträgt insgesamt -848.125 Ökopunkte (ÖP). Der Wertverlust für das Schutzgut „Boden“ beträgt insgesamt -551.408 ÖP. Der Ausgleich erfolgt zum einen über das Ökokonto (636.330 ÖP) und zum anderen über diverse planinterne und -externe Maßnahmen (763.203 ÖP). In Summe wird der Eingriff vollumfänglich ausgeglichen.

8. Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung der Erweiterungsfläche der Firma Walz Verpackungen GmbH, Tochter der Rondo Ganahl AG, erfolgt über einen Anschluss an die südlich angrenzende Landesstraße L275. Die Zufahrt auf die Erweiterungsfläche erfolgt dabei aus westlicher Richtung. Um eine störungsfreie Verkehrsabwicklung zu gewährleisten und um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs auf der übergeordneten Straße nicht zu gefährden, ist im Bereich des Knotenpunkts die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen.
Der Kreisverkehr wird auf Höhe des bereits bestehenden Knotenpunkts errichtet. Nach Norden wird der bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg auf circa 7,00 m ausgebaut, wodurch die Zufahrt auf die Erweiterungsfläche, aber auch die Verbindung in Richtung Norden auf die dortigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurstücke ermöglicht bzw. beibehalten wird. Nach Süden wird die Straße „Bruttelweg“ im Einmündungsbereich auf eine Breite von circa 6,40 ausgebaut, wodurch die Verbindung in Richtung der bestehenden Firmenfläche sowie in Richtung der Bruttelhütte des Sportvereins Ittenhausen gestärkt wird. Ergänzend wird in Richtung Westen, südlich der Landesstraße, ein Fuß- und Radweg vorgesehen, um die Firmenfläche an die Siedlungsfläche anzubinden. Im Bereich des Kreisverkehrs sind Querungshilfen vorgesehen. Mittels Treppen wird der Höhenunterschied zwischen Landesstraße und zukünftiger Firmenfläche überwunden.

Das Plangebiet erhält eine Baufläche für typische Gewerbebetriebe, entsprechend den Nutzungsansprüchen der Firma Walz Verpackungen GmbH, Tochter der Rondo Ganahl AG. Um die langfristige Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen wird eine Fläche von rund 7 ha für die Erweiterung benötigt. Vorgesehen sind Produktions- und Lagerflächen, für die Herstellung von Wellpappe. Infolge der Erweiterung soll der Logistikkreislauf geschlossen und die Betriebsabläufe gesichert werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der offenen Landschaft sowie der Größe des Plangebiets insgesamt wird auf die hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung der Gebäude und Freiflächen des Baugrundstücks vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem Gebot der Klimaanpassung besonders Wert gelegt. Das Industriegebiet wird zur offenen Landschaft eingegrünt. Hierfür sind im Westen, Süden und Osten geschlossene Gehölzpflanzungen (Feldhecken mit Strauchgehölzen) vorgesehen. In Richtung Norden begrenzt Waldfläche das Plangebiet.

Werksentwicklung Masterplan Firma Walz Verpackungen GmbH, Tochter der Rondo Ganahl AG, BHM Ingenieure – Engineering & Consulting GmbH, 27.10.2025

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Betriebserweiterung werden Arbeitsplätze erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Hierdurch wird insbesondere das Wohnen und Arbeiten in Einklang mit reduziertem Verkehrsaufkommen im ländlichen Raum ermöglicht („Stadt der kurzen Wege“).
Mit der Betriebserweiterung wird der Gewerbestandort Ittenhausen zudem lokal gestärkt und die Produktion und der Vertrieb regionaler Produkte gefördert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der gewerblichen Fläche im Anschluss an die bestehende Firmenfläche der Walz Verpackungen GmbH, Tochter der Rondo Ganahl AG, führt zu einer Ausdehnung des Siedlungskörpers nördlich der Landesstraße und der Verschiebung des Ortsrandes nach Norden in Richtung der Waldfläche. Durch die bestehende Waldfläche im Norden, sowie den Gehölzen westlich und östlich des Plangebiets ist die landschaftliche Einbindung in die freie Landschaft weiterhin gewährleistet. Insbesondere im Norden wird dies durch einen Erhalt, Umbau und eine Rekultivierung der Waldfläche sowie durch Neupflanzungen erreicht. Eine Waldumwandlungserklärung inklusive Maßnahmen wurde erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
Das bisherige Erschließungssystem wird, ausgehend von der Landesstraße L275, durch einen Kreisverkehr, westlich der Erweiterungsfläche, im Bereich der bestehenden Kreuzung, ergänzt. Der land- und forstwirtschaftliche Weg in Richtung Norden wird als Zufahrt für die Erweiterungsfläche ausgebaut. Die Straße „Bruttelweg“, die als Zufahrt für die

bestehende Firmenfläche fungiert, wird im Einmündungsbereich ebenfalls ausgebaut. Zudem wird südlich der Landesstraße, zwischen Firmenfläche und Siedlungsfläche, ein Fuß- und Radweg vorgesehen.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Industriegebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch den Straßenausbau, der Errichtung eines Kreisverkehrs sowie eines Fuß- und Radweges und der Schaffung von Gewerbeflächen, die die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs ermöglichen, ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt eine höhere Beanspruchung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.
Mit der Erhöhung des örtlichen Arbeitsplatzangebots werden lokale Infrastruktureinrichtungen ausgelastet.

9.4 Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb wird der Gewerbestandort Langenenslingen weiterentwickelt und die wirtschaftliche Attraktivität der Gemeinde gestärkt.

Es werden sowohl dauerhafte Arbeitsplätze als auch zukunftsfähige Ausbildungsplätze, auch für die Verwaltungsgemeinschaft, geschaffen. Gleichzeitig erhält die Gemeinde mit der Erweiterung des Unternehmens steuerliche Mehreinnahmen, die ihr einen größeren finanziellen Spielraum ermöglicht. Damit wird im erheblichen Maß zum Erhalt der dezentralen Wirtschaftsstruktur und zur Sicherung und Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen im ländlich geprägten Raum beigetragen, die den formulierten Zielsetzungen in Bezug auf die zwingende Erforderlichkeit zusätzlicher wohnortnaher Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten entsprechen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gewährleistet.

Die Mindestwasserlieferung beträgt für das Plangebiet 700 l/min. In Kombination mit dem Löschwasserteich auf Flurstück Nr. 2405 (ca. 300 m³) ist in Abstimmung mit dem Landratsamt (Amt für Brand- und Katastrophenschutz) ausreichend Löschwasser für das Plangebiet vorhanden.

10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Langenenslingen gewährleistet.

Das unbelastete bzw. vorbehandelte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen ist mittels geeigneter Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsmulden, Rigolen, etc.) zurückzuhalten und zu versickern.
Der konkrete Standort und Ausgestaltung wird im nachgelagerten Verfahren ausgearbeitet.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.5 Bodenordnung

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

10.6 Erdmassenausgleich

Grundsätzlich ist der Oberboden in seiner Funktion als Oberboden wieder zu verwerten. Es ist eine möglichst umfassende Wiederverwertung vor Ort anzustreben und der Verwertungs- / Entsorgungsweg überschüssigen Aushubmaterials durch Probenahme und Untersuchung von Haufenwerken im Rahmen der Bauausführung festzulegen.
Bei der Verlagerung und dem Wiedereinbau des Bodenmaterials innerhalb des Gebiets sind zudem die Vorgaben der § 12 (10) BBodSchV zu beachten. Die konkrete Vorgehensweise wird zwischen der Gemeinde und der ausführenden Baufirma abgestimmt.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Industriegebiet (GI 1 und GI 2) festgesetzt. Diese Gebietsart ermöglicht der bestehenden Firma auf der Erweiterungsfläche die Ausübung der von ihr angestrebten Nutzungen. Hierzu zählen insbesondere Produktions-, Lager-, Versand- sowie Büro- und Geschäftsräume. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Um den Ansprüchen an die geordnete gewerbliche Betriebsführung gerecht zu werden, sind Gewerbebetriebe, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen sowohl im GI 1 als auch im GI 2 zulässig. Im GI 2 ist ein Übergang auf der Ebene 1 (Höhenlage mind. +5,00 m (lichte Höhe) ü. der Oberkante der Landesstraße L275 bis max. 786 m ü. NHN) über die Landesstraße L 275 vorgesehen. Hierdurch erfolgt eine Verbindung des bestehenden Gewerbebaus mit dem geplanten Erweiterungsbau. Die vorgesehene Nutzung einer Transportbrücke zwischen beiden Gebäuden wird durch die zulässigen Nutzungen ermöglicht.
Da das Industriegebiet dem hochwertigen produzierenden Gewerbe vorbehalten sein soll, sind nur Lagerplätze zulässig, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und dieser untergeordnet sind. Auch Tankstellen müssen im betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und dieser untergeordnet sein (z. B. Betriebstankstellen). Reine Lagerplätze, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist, sind in dieser Lage nicht erwünscht und auch in der beabsichtigten Erweiterungsplanung nicht vorgesehen. Dies gilt auch für Tankstellen, die keinen betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks vorweisen. Damit sind Tankstellen als reiner Gewerbetrieb ausgeschlossen.
Mit dem Ziel die Flächen für einen hochwertig produzierenden Gewerbebetrieb vorzuhalten, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die diesem Ziel ganz oder teilweise entgegenstehen. Daraus ergibt sich, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden untersagt, da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter am Ortsrand und der beabsichtigten Firmenerweiterung entgegenstehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebiets, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Struktur und auch die Funktion des Gebietes ansonsten gefährdet werden. Ein „Trading-down-Effekt“ ist zu vermeiden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist für die zukünftig vorgesehenen Nutzungen im GI 1 angemessen. Eine geringfügige Überschreitung der GRZ mit Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO ist für eine optimale Ausnutzung des gewerblichen Grundstücks vorgesehen. Insbesondere für den LKW-Verkehr (Warentransport/-versand) werden in größeren Umfang versiegelte Flächen (Fahrwege, LKW-Stellplätze, Rangierflächen, usw.) erforderlich.
Für das GI 2 ist die max. zulässige Grundfläche in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche, die ausschließlich für die Ebene 1 (+5,00 m (lichte Höhe) ü. der Oberkante der Landesstraße L275 bis max. 786 m ü. NHN) festgesetzt ist, geregelt. Somit ist eine Überbauung der Landesstraße L275 im Bereich der Ebene 1 möglich. In die Landesstraße, die auf einer Höhenlage von rund 774,00 m ü. NHN (Ebene 0) liegt, wird hierdurch nicht eingegriffen.

Damit die Festsetzungen den Nutzungsansprüchen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen gerecht werden, wird die maximale Gebäudehöhe in Meter bezogen auf Normalhöhen (m ü. NHN, entspricht Meereshöhe) festgesetzt. Mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 798,50 m ü. NHN sind im GI 1 Gebäude mit Wandhöhen von rund 25,00 m, gemessen von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe, zulässig.
Im GI 2 ist die Errichtung einer rund 8,00 m hohen Überbauung des Landesstraße L275 aufgrund der festgesetzten maximalen und minimalen Gebäudehöhe und der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Höhenlage der Gebäude möglich.
Die zulässige Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe im GI 1 um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäudeteilen (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Oberlichter, Photovoltaikanlagen etc.) ist dabei für die geplanten Nutzungen zweckmäßig.

Mit den Vorgaben des Maximalmaßes für die Bebauung sowie die Ausnahme zur Überschreitung der Gebäudehöhe kann den aktuellen technischen Anforderungen an Produktion und Technik angemessen Rechnung getragen werden.

11.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Höhenlage der Gebäude

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Gegenüber der Landesstraße L 275 wird mit der Baugrenze der gesetzlich vorgeschriebene Abstand von 20 m eingehalten.
Weit gefasste Baugrenzen im GI 1 erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke entsprechend der topografischen Situation. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen.
Im GI 2 ist die Überbauung der Landesstraße L275 nur im Bereich der Ebene 1 möglich. Die Höhenlage einer möglichen Überbauung ist dabei auf den Bereich von mind. +5,00 m (lichte Höhe) ü. der Oberkante der Landesstraße L275 bis max. 786,00 m ü. NHN festgesetzt. Es gelten die fertigen Außenmaße des Gebäudes. In die Landesstraße, die auf einer Höhenlage von rund 774,00 m ü. NHN (Ebene 0) liegt, wird hierdurch nicht eingegriffen.
Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend der offenen Bauweise sind auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig. Grenzabstände zur Grundstücksgrenze sind stets einzuhalten.

11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie sonstige baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 (3) BauNVO und Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff im Sinne des § 14 (4) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um den hohen gestalterischen Ansprüchen eines ökologisch hochwertigen Industriegebiets gerecht zu werden sind offene Stellplätze innerhalb der mit Pflanzgeboten belegten Flächen nicht zulässig. Gleiches gilt für freistehende Werbeanlagen sowie den nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche.
Das städtebauliche Konzept sieht offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche vor. Diese können als bauliche Anlagen nach § 23 (5) 2 BauNVO zugelassen werden.

11.5 Anbau- und Zufahrtsverbot entlang der Landesstraße L275

Gemäß § 22 StrG besteht entlang Landesstraßen grundsätzlich ein Anbauverbot mit einer Tiefe von 20 m vom bestehenden nächstgelegenen Fahrbahnrand. Demnach dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen bestimmte Anlagen ausgeschlossen. Zur Klarstellung sind insbesondere folgende Anlagen aufgelistet:
- (Haupt-)Gebäude,
- Garagen,
- überdachte Stellplätze,
- 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.

Im Bereich der Einmündungen in den Kreisverkehr und entlang der Kreisfahrbahn sind Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Entlang der Landesstraße wird ein Zufahrtsverbote für die direkte Zufahrt auf die Grundstücke festgesetzt. Ausnahmen im Rahmen der Bauzeit von Einzelbauvorhaben (Baustellenzufahrt) sind dabei notwendig, um einen reibungslosen Ablauf der Baustellen durch die sehr eng getakteten Bauzeiten und fachgerechten Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten zu können.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und wird bindend in den Bebauungsplan übernommen. Hierunter zählen Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie (planexterne) Ausgleichsmaßnahmen. Hierdurch werden u. a. die Eingriffe in die Natur ausgeglichen sowie eine adäquate Einbindung des Industriegebiets in das Landschaftsbild geschaffen. Insbesondere in Richtung Westen, Süden und Osten sind auf einem Großteil der Fläche geschlossene Gehölzpflanzungen (Feldhecken mit Strauchgehölzen) vorgesehen.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen Anforderungen des Gewerbebetriebs gerecht zu werden und um einen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen. Unter anderem wurden Regelungen zur Dachneigung, zur Nutzung der Sonnenergie, zu Werbeanlagen und zur Gestaltung der Freiflächen getroffen. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild in

diesem städtebaulich exponierten Kontext zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.
Sämtliche Dachflächen von Hauptgebäuden sind bis 30° Neigung auszubilden.
Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, sind aus gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszuführen oder haben aufgeständert auf Flachdächern von der Attika abzurücken.

12.2 Werbeanlagen

Da das Industriegebiet an einer überregionalen Straße angesiedelt ist und im Bereich der Landesstraße die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs besonders zu berücksichtigen sind, sind Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Damit kann gestalterisch aufdringliche Werbung vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gewährleistet werden.
Generell sind Werbeanlagen so einzurichten, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen sowie die Verkehrsteilnehmer nicht blenden.

12.3 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Freiflächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gestaltung der Freiflächen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen wird eine hohe gestalterische Qualität eines durchgrünten Gebiets gewährleistet und zugleich den klimatischen, ökologischen und artenschutzrechtlichen Belangen angemessen Rechnung getragen.
Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Dabei ist der Übersteigschutz mit anzurechnen. Mauern sind im öffentlichen Raum nicht erwünscht, daher sind zur Grundstückseinfriedung nur Stützmauern zulässig. Stacheldrahtzäune sind grundsätzlich unzulässig.

Durch das Abrücken von öffentlichen Verkehrsflächen mit Einfriedungen kann gewährleistet werden, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten gewahrt bleibt und diese Freiflächen im Winter zur Schneelagerung zur Verfügung steht. Bei Heckenpflanzungen, die zur Einfriedung der Grundstücke dienen, sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Darüber hinaus sind sämtliche Mauern und Stützmauern sichtdeckend mit Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen o.ä. zu begrünen.

12.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der teilweise stark ausgeprägten Hanglage innerhalb des Plangebiets, vor allem im nördlichen Waldbereich, werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich.

13. Städtebauliche Kenndaten

13.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	7,38 ha	100,0 %
Industriegebiet (GI)	ca.	6,36 ha	86,2 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,27 ha	3,7 %
Fuß- und Radweg / landwirtschaftlicher Forst- /Wirtschaftsweg	ca.	0,07 ha	0,9 %
öffentliche Grünfläche	ca.	0,16 ha	2,2 %
Private Grünfläche	ca.	0,52 ha	7,0 %

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

Reutlingen, den 24.11.2025

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

Langenenslingen, den 24.11.2025

Andreas Schneider
Bürgermeister