

**Stadt Langenau**

## **Bebauungsplan**

**"Gewerbegebiet an der A7 Süd,  
4. BA 1. Änderung"**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

- A) städtebaulicher Teil
- B) Umweltbericht

Neu-Ulm, 25.02.2026

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung,  
Zint & Häußler GmbH

## **A) Städtebaulicher Teil**

### **1. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Langenau stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Das Logistikunternehmen Dachser beabsichtigt, am bestehenden Standort im Bereich des Gewerbegebiets an der A7 ein Hochregallager mit einer Gebäudehöhe von ca. 35,50 m zu errichten. Das Hochregallager soll dabei anschließend an die bereits bestehende Bebauung der Firma Dachser auf einem noch nicht bebauten Industriegebietsgrundstück, Flur Nr. 1132, Gemarkung Langenau errichtet werden.

Für das Plangebiet besteht der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der A7, 4. Bauabschnitt" welcher ein Industriegebiet (GI) mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 20,0 m festsetzt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist somit eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

### **3. Angaben zum Bestand**

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets an der A7 und umfasst das Flurstück Nr. 1132 der Gemarkung Langenau.

Die Fläche des Änderungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das Plangrundstück kann als eben beschrieben werden und liegt auf einer Höhe von ca. 475 und 477 NHN.

Unmittelbar angrenzend kommt östlich in einem Abstand von ca. 20 m die Bundesautobahn BAB A7 sowie im Süden eine extensiv bepflanzte Fläche zum Liegen.

Nördlich und westlich grenzt die bereits bestehende Bebauung des Gewerbegebiets an der A7 mit einer ca. 16 m bis 20 m Hohen gewerblichen Bebauung an.

Angebunden ist das Plangrundstück über das bestehende öffentliche sowie das interne Erschließungsnetz mit einer Zufahrt über den Knotenpunkt L 1079 – L 1170 – Thomas-Dachser-Straße.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück Nr. 1132 der Gemarkung Langenau und hat eine Flächengröße von rund 2,95 ha.

### **4. Art der Verfahrensbearbeitung**

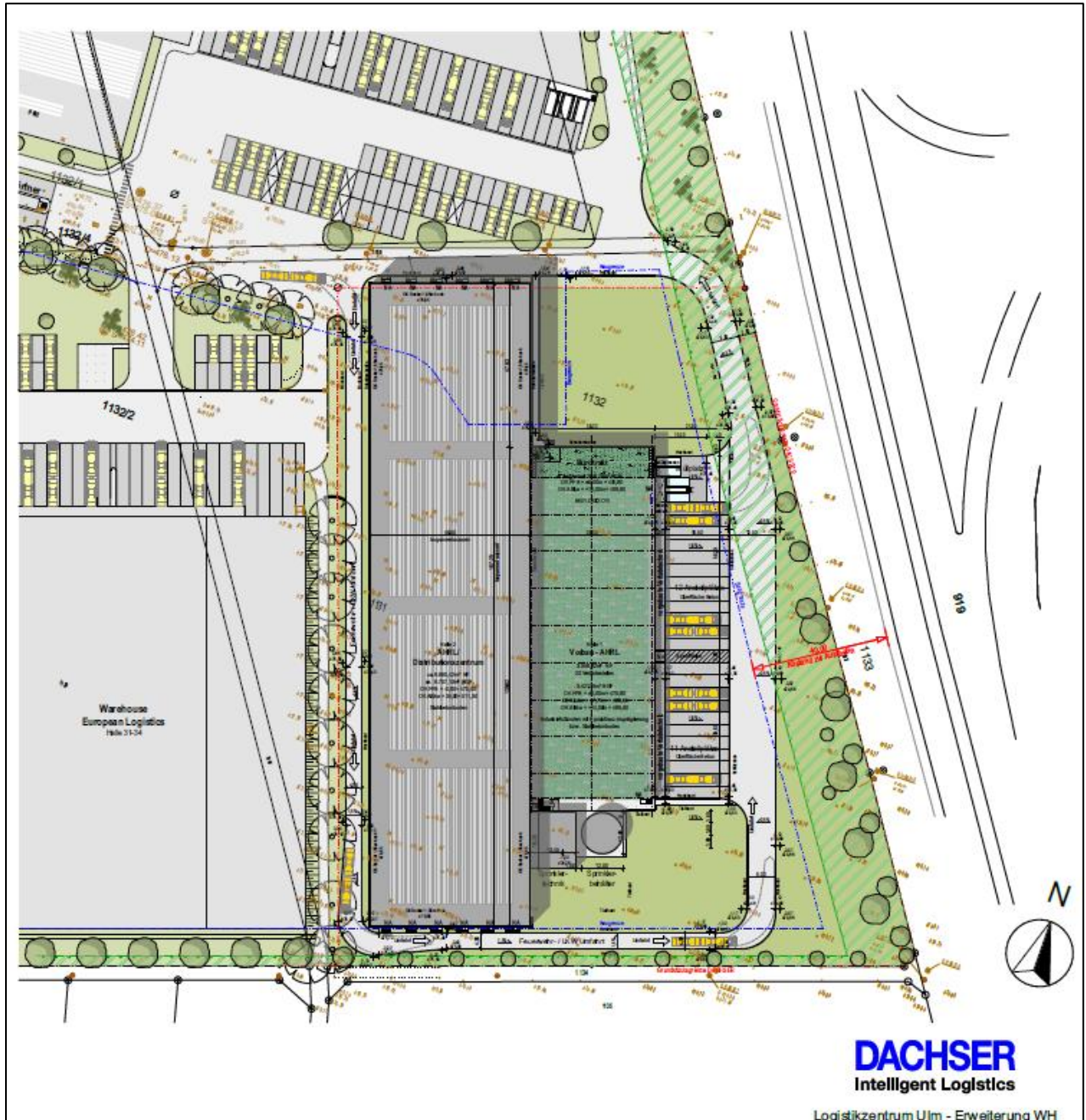
Die Planung wird, aufgrund der Größe des Baugrundstücks sowie dessen, dass durch die Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, im Regelverfahren mit einer frühzeitigen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer formellen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **5. Städtebauliche Konzeption / Beratung im Gestaltungsbeirat**

Die Planung der Fa. Dachser sieht auf dem Flurstück Nr. 1132 den Neubau eines Distributionszentrums (Hochregallager) im westlichen Bereich sowie eines vorgelagerten

Anbaus mit Büroeinbau zur LKW-Anlieferung vor. Das Distributionszentrum ist dabei mit einer Gebäudehöhe von 35,50 m und der vorgelagerte Anbau mit einer Gebäudehöhe von 14,0 m geplant.

Zur Einbindung der Gebäude sowie als Aufenthaltsbereich für die Mitarbeiter ist zudem eine intensive grünordnerische Gestaltung der Freiflächen vorgesehen.



Erweiterung Fa. Dachser, Lageplan

Um insbesondere aufgrund der Gebäudehöhe des Hochregallagers eine fachliche Expertise im Hinblick auf eine Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten, wurde das Vorhaben am 12.03.2024 und am 25.09.2024 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert.

Der Gestaltungsbeirat kam dabei zu dem Ergebnis, dass in Anbetracht der Wirtschaftlichkeit des Gebäudes eine Höhe von 35,50 m noch mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist. Zudem sollte auf eine ausreichende Eingrünung der Fläche Wert gelegt werden.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Flurstück wird entsprechend der angedachten Nutzung durch einen Logistikbetrieb wie im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind dabei

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze für Schrott und Autowracks
- Vergnügungsstätten

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht zulässig sind Lagerplätze für Schrott und Autowracks, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für gesundheitliche, sportliche, kulturelle, kirchliche und soziale Zwecke. Die als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die den im Geltungsbereich ansässigen Betrieben zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Für diese Nutzungen sind durch die zulässigen Anlagen erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Geltungsbereich ist insbesondere durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahn sowie der bereits bestehenden Anlagen der Fa. Dachser zur Standortsicherung geeignet. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet wird eine Voraussetzung zur Sicherung und Weiterentwicklung gewerblicher Struktur geschaffen. Damit ist auch eine Sicherung der örtlichen Arbeitsplätze in Wohnortnähe verbunden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die maximal zulässige bauliche Höhe ( $G_h$ =Gebäudehöhe) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf Grundlage der vorgesehenen sowie der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Teilbereich mit der Gebäudeoberkante (OK) als relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern festgelegt.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante ist für den Bereich des Hochregallagers mit 36,0 m festgesetzt. Im Bereich des vorgelagerten Anbaus auf 16,0 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die jeweiligen Gebäudehöhen sind in die Planzeichnung eingetragen. Damit kann ein Einfügen der künftigen Bebauung in das bestehende Umfeld unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit des Gebäudes erreicht werden. Die Höhenfestsetzung bei der Teilfläche des Hochregallagers lässt mit einer geplanten Gebäudehöhe von 35,50 m einen Puffer von maximal 0,5 m für Anpassungen im Zuge der Ausführungsplanung zu.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist von ihrer Höhenentwicklung an das bestehende Gelände anzupassen und darf maximal 0,5 m über dem arithmetischen Mittel liegen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann eine Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes entsprechend der angedachten Entwicklung des Betriebs ermöglicht werden.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung festgesetzt.

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen sowie der umliegenden Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes findet über den signalisierten Knotenpunkt L 1079 – L 1170 – Thomas-Dachser-Straße sowie die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen des Gewerbegebiets an der A7 statt.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes verläuft zudem die Bundesautobahn BAB A7.

Weitere notwendige Erschließungsstraße sind innerhalb der Grundstücksfläche sind als private Verkehrsflächen anzulegen.

Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung müssen dabei auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wurde bereits im Zuge des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in die 1. Änderung des Bebauungsplans integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrünung von Fassaden über 50 m Länge
- Festsetzung von Pflanzgeboten zur Randeingrünung im Osten und Süden des Plangebiets
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken (je 500 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ein Baum, je 5 Stellplätze ein Baum)
- Festsetzung einer Artenliste mit heimischen u. standortgerechten Bäumen

Mit diesen Maßnahmen kann eine entsprechende Ein- und Durchgrünung der Gewerbliche genutzten Flächen entsprechend den Hinweisen des Gestaltungsbereirats realisiert werden

## **7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltbericht**

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil B der Begründung ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschrieben.

Das Änderungsumfeld ist bereits vollständig durch die bestehenden Industrie- und Gewerbebauten bebaut. Ebenfalls schließen im Norden und Osten überregionale Verkehrsverbindung an das Gewerbegebiet an.

Für den Änderungsumgriff wurde bereits im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Es wurde für das gesamte Gebiet des 4. Bauabschnitts, auf der Grundlage und der Bewertung der Eingriffsschwere ein Kompensationsbedarf ermittelt, welcher bereits ausgeglichen wurde.

Für den 4. Bauabschnitt des Gewerbegebietes an der A7 Süd wurde ein Ausgleichsbedarf von 1,5 ha ermittelt. Dieser wurde auf den Flurstücken Fl. Nr. 1168 und 1170 Stiergärtle (Albeck) und Fl. Nr. 2839/5 Steiniger Berg (Langenau) nachgewiesen und erbracht.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt durch die geplante Zufahrt im Osten des Plangebietes zu einem planerischen Eingriff in das festgesetzte Pflanzgebot PFG 2. Der dort stattfindende zusätzliche planerische Eingriff wird intern durch die Verbreiterung des Pflanzgebotes PFG 11, sowie durch die südliche Verbreiterung des Pflanzgebotes PFG 2 nahezu ausgeglichen.

Von einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgrund der Bebauungsplanänderung wird daher abgesehen.

## **8. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Fläche des Änderungsumgriffs wird derzeit noch landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt.

Es befinden innerhalb des Umgriffs keine Elemente, die für den Naturhaushalt von Bedeutung sind. Die Fläche besitzt als ökologischer Landschaftsraum eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Die östlich des Geltungsbereiches anschließende Böschung der Autobahn A7 ist gemäß dem Daten- und Kartendienst LUBW als Offenlandbiotop nach NatSchG geschützt.

Biotop Nr. 174264251358, Heckenstrukturen entlang der Autobahn A7 bei Langenau.

Die Biotopfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird von der Planung nicht tangiert.

Der Standort ist durch die umliegende massive Bebauung und die angrenzenden überregionalen Verkehrswege bereits stark vorbelastet. Ebenfalls wird die Fläche landwirtschaftlich intensiv genutzt, so dass im Bestand keine Vegetationsbestände mit potentiellen Habitatstrukturen für die Fauna vorkommen.

Von einer Betroffenheit nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten ist demnach nicht auszugehen.

## **9. Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Regenwasserkanal einzuleiten. Der Regenabfluss darf dabei maximal 20l/s betragen.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

## 10. Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, die Fassadengestaltung, für die Freiflächengestaltung der Baugrundstücke und für die Gestaltung von Werbeanlagen bestimmt. Damit soll ein Einfügen der geplanten Bebauung in das bestehende Umfeld sowie in das bestehende Landschaftsbild sichergestellt werden.

## 12. Flächenangaben

### 12.1 Flächenbilanz

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| <b>Geltungsbereich Gesamt</b>      | <b>ca. 2,95 ha (100,0 %)</b> |
| Industriegebiet (GI)               | ca. 2,53 ha ( 85,7 %)        |
| Private Grünflächen (Pflanzgebote) | ca. 0,42 ha ( 14,3 %)        |

## B. Umweltbericht

### 1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der A7 Süd, 4. BA, 1. Änderung".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung.

### 2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 2,95 ha und liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der A7 Süd, 4. BA“.

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Industriegebiet mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen fest.

Nun plant das bereits am Standort ansässige Speditionsunternehmen eine Erweiterung seines Betriebes und den Bau eines Hochregallagers auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück Nr. 1132.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen die Entwicklung des geplanten Hochregallagers nicht ermöglichen würden, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Neben der Höhenfestsetzung wird auch die Erschließungsplanung innerhalb des Änderungsumgriffes sowie die Baugrenze geändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann die Umsetzung des geplanten Hochregallagers, sowie die Weiterentwicklung des betrieblichen Standortes gewährleistet werden.

### 3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes u. ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4. BauGB.

#### **Regionalplan (2024)**

Langenau liegt gemäß der Karte 1 „Raumstruktur“ nördlich der überregionalen Entwicklungssachse Ulm / Neu-Ulm – Lauingen /Dillingen an der Donau, innerhalb des ländlichen Raum. Dabei bildet Langenau ein Unterzentrum.

Gemäß der Raumnutzungskarte befindet sich der Änderungsumgriff innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen, ohne besondere Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstigen spezifischer Flächenausweisungen.

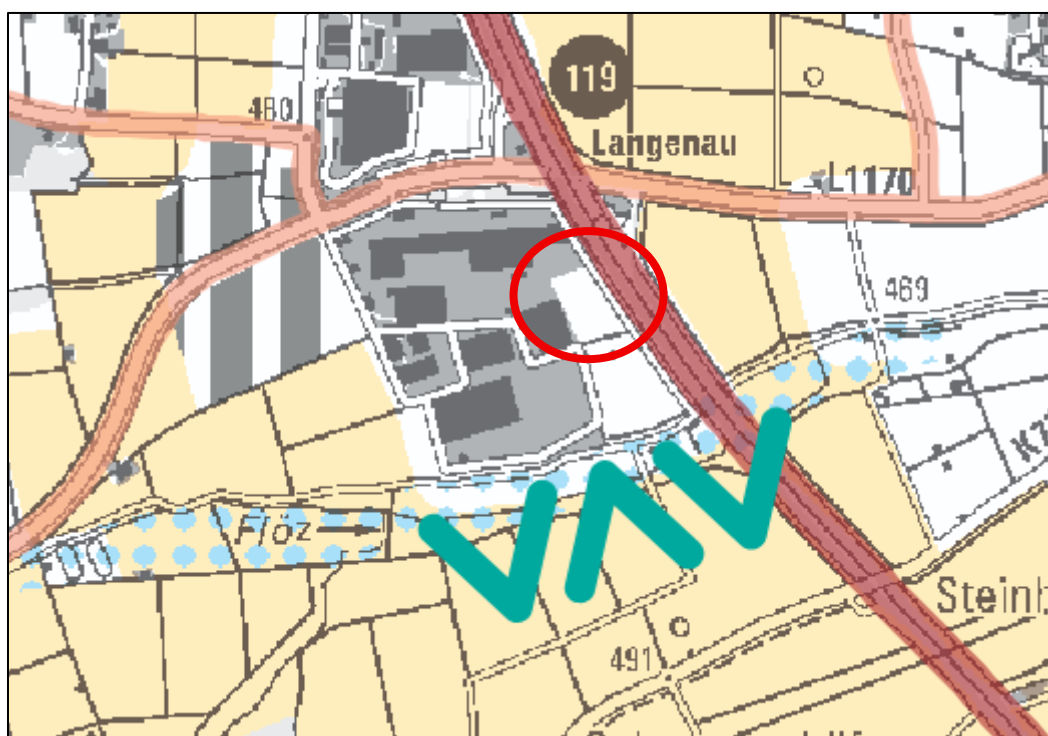
Der Änderungsumgriff schließt im Osten unmittelbar an die Autobahn A7 an, welche in der Raumnutzungskarte bzgl. der Verbindungsfunktionsstufe als „kontinentaler Verkehr“

ausgewiesen ist. Im Norden verläuft die Landesstraße L 1170 die in der Raumnutzungskarte als „überregionaler Verkehr“ dargestellt ist.

Im Süden schließen im Anschluss an die derzeit ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Grünzäsur sowie ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz an.

#### Im Plangebiet:

Der Änderungsbereich befindet sich bereits in einem durch Gewerbe- und Industriebauten bebauten Bereich, östlich der Autobahn A7 und Südlich der Landesstraße L1170. Der Standort wurde bereits planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der A7 Süd, 4. BA“ überplant. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen regionalplanerischer Ziele und Vorgaben.



Auszug aus dem Regionalplan, Raumnutzungskarte 2024

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Langenau stellt den Änderungsbereich bereits als Industriegebiet dar. Es findet keine neue Flächenausweisung, bzw. eine Änderung der Art der baulichen Nutzung statt. Die vorgesehene Änderung kann somit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **4. Bearbeitungsmethodik**

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und der Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in verbal-argumentativer Form dargestellt.

## **5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **5.1 Gebietscharakterisierung**

Das Änderungsgebiet schließt unmittelbar an die Autobahn A7 an und liegt innerhalb des Gewerbegebietes an der A7 Süd, 4. BA.

Das Plangrundstück Fl. Nr. 1132 wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Im Norden und Westen grenzt die bestehende Gewerbe- bzw. Industriebebauung an den Änderungsumgriff an.

Im Osten verläuft entlang der Grundstücksgrenze und parallel zur Autobahn A7 ein Flurweg, sowie die begrünte Böschung der Autobahn, die einen Vegetationsbestand aufweist und zugleich gemäß der Offenlandbiotopkartierung als geschütztes Biotop ausgewiesen ist.

Das Plangrundstück kann als eben beschrieben werden und liegt auf einer Höhe von ca. 475 und 477 NHN.

Angebunden ist das Plangrundstück über das bestehende öffentliche sowie interne Erschließungsnetz.

### **5.2 Schutzgut Boden**

#### Bestandsbeschreibung:

Der Boden innerhalb des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt.

Gemäß der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der A7 Süd“ kommen im Änderungsgebiet sowie im gesamten Gewerbegebiet Lehmböden unterschiedlicher Ausprägung vor.

Dem Boden innerhalb des Änderungsbereiches wird bezogen auf den Lebensraum für Bodenorganismen eine hohe Wertigkeit zugeschrieben. Als Standort für die natürliche Vegetation kommt dem Änderungsgebiet aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Ackernutzung eine geringe Bedeutung zu. Der Boden als Standort für Kulturpflanzen hingegen kommt aufgrund der Ackerwertzahl zwischen 56/52 bis 67/64 eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

Derzeit liegt innerhalb des Änderungsumgriffs keine Flächenversiegelung vor, so dass die natürlichen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes noch gegeben sind.

#### Auswirkungen der Planung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des Planbereiches ergeben sich keine Änderung bzgl. der Bodenversiegelung. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bereits derzeit eine entsprechende Überbauung durch Straßenverkehrsflächen und Gewerbebauten zu.

Die Überbauung des Bodens bringt den Verlust der Bodenfunktionen sowie eine Veränderung der Bodenstruktur durch Abgrabungen und Verdichtungen mit sich.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der A7 Süd“ bereits erfasst und bewertet. Ebenfalls wurde zum Bebauungsplan bereits ein Eingriffs- Ausgleichbilanzierung durchgeführt und ein entsprechender Kompensationsbedarf ermittelt, welcher bereits umgesetzt wurde.

Da die Bebauungsplanänderung hauptsächlich die zulässige bauliche Höhe behandelt und keine dichtere Bebauung zugelassen wird, sowie dass der Eingriff bereits ermittelt und ausgeglichen wurde, ergeben sich durch die Änderung keine neuen Eingriffe in das Schutzgut Boden.

**Fazit: Eingriff durch die Bebauungsplanänderung mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.**

### **5.3 Schutzgut Wasser**

#### Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart, WSG-Nr.-Amt 425001, Zone III und IIIA.

Als hydrogeologische Einheit weist der Daten- und Kartendienst der LUBW das Gebiet als Oberjura (Schwäbische Fazies) aus.

Das Vorhabengrundstück liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikoflächen.

Das Plangrundstück wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort erfolgt.

Im Norden verläuft am Rand des bereits bebauten Gewerbegebietes, rund 200 m vom Änderungsgrundstück entfernt, der Kiesgraben.

#### Auswirkungen der Planung:

Für den Planbereich besteht bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wurden im Rahmen des damals erfolgten Bauleitplanverfahrens bewertet. Eine Überbauung des Plangrundstückes bedingt eine potentielle Belastung des Grundwassers durch Schadstoffeintragungen aufgrund der Ausweisung als Industriegebiet. Zudem führt die Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen und Gebäude zu einer Veränderung des Oberflächenabflusses und zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

Die Eingriffsschwere wurde bereits zum rechtskräftigen Bebauungsplan durch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich kein höherer Versiegelungsgrad, so dass im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzliche Überbauung ermöglicht wird.

**Fazit: Eingriff mit keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da kein höherer Versiegelungsgrad zugelassen wird und der planerische Eingriff bereits ausgeglichen wurde.**

#### **5.4 Schutzgut Klima und Luft**

Das Umfeld des Plangrundstücks ist bereits vollständig bebaut. Im Osten grenzt die in Dammlage verlaufende Autobahn A7 an. Im Norden und Westen schließen die bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebäude an den Änderungsumgriff an.

Kaltluftströmungen und Luftaustauschbahnen sind demnach bereits derzeit stark beeinträchtigt, bzw. nicht mehr gegeben.

Das Änderungsgebiet ist derzeit unversiegelt und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Demnach hat die Fläche momentan noch die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

##### Auswirkungen der Planung:

Das Gebiet wurde planerisch bereits einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Demnach ist eine Versiegelung der Fläche und der damit verbundene Verlust der Klimafunktionen bereits derzeit zulässig.

**Fazit: Eingriff mit keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.**

#### **5.5 Schutzgut Arten und Biotop**

##### Bestandsbeschreibung:

Die Fläche des Änderungsumgriffs wird derzeit noch landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt.

Es befinden innerhalb des Umgriffs keine Elemente, die für den Naturhaushalt von Bedeutung sind. Die Fläche besitzt als ökologischer Landschaftsraum eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Die östlich des Geltungsbereiches anschließende Böschung der Autobahn A7 ist gemäß dem Daten- und Kartendienst LUBW als Offenlandbiotop nach NatSchG geschützt.

Biotop Nr. 174264251358, Heckenstrukturen entlang der Autobahn A7 bei Langenau.

Die Biotopfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird von der Planung nicht tangiert.

Der Standort ist durch die umliegende massive Bebauung und die angrenzenden überregionalen Verkehrswege bereits stark vorbelastet. Ebenfalls wird die Fläche landwirtschaftlich intensiv genutzt, so dass im Bestand keine Vegetationsbestände mit potentiellen Habitatstrukturen für die Fauna vorkommen.

Von einer Betroffenheit nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten ist demnach nicht auszugehen.

#### Auswirkungen der Planung:

Da innerhalb des Änderungsumgriffs keine Vegetationsbestände, die für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung sind, vorkommen, die Fläche ökologisch von geringer Bedeutung ist, sowie dass der Standort bereits stark vorbelastet ist und das Plangrundstück ackerbaulich intensiv bewirtschaftet wird, werden durch die geplante Bebauung keine schutzwürdigen Flächen in Anspruch genommen. Ebenfalls ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der intensiven Bebauung mit geringen Beeinträchtigungen auf die Fauna auszugehen. Im Bebauungsplan wird zum Schutz vor Vogelschlag festgesetzt, dass keine reflektierenden und spiegelnden Fassaden sowie Fassaden mit blankem Metall sowie mit fluoreszierenden Farben zugelassen sind. Selbiges gilt für die Dachgestaltung, auch hier wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass keine reflektierenden Materialien verwendet werden dürfen.

**Fazit: Eingriff mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope.**

## **5.6 Schutzgut Landschaft**

### Bestandsbeschreibung:

Das derzeitige Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die Industrie- und Gewerbebebauung sowie durch das umliegende überregionale Straßenverkehrsnetz. Eine Eignung für Erholung und Landschaftserlebnis wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, aufgrund der Vorbelastungen, bereits mit gering bewertet.

Die bestehende Industrie- und Gewerbebebauung tritt bereits in einer der Nutzung entsprechenden Höhe mit bis zu 20 m in Erscheinung. Geplant ist eine Änderung der zulässigen baulichen Höhe auf bis zu 36 m, so dass das bereits ansässige Unternehmen das geplante Hochregallager errichten kann. Die Anpassung der baulichen Höhe beschränkt sich dabei auf den westlichen Plangebietsbereich. Für den östlichen Planbereich, gegenüber der Autobahn wird die Höhe auf 16 m beschränkt.

### Auswirkungen der Planung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsumgriff eine maximal zulässige Höhe von 16 m bis 20 m fest. Aufgrund der geplanten Errichtung eines Hochregallagers ist die zulässige Höhe nicht ausreichend, um dieses zu entwickeln. Geplant ist eine Änderung der zulässigen baulichen Höhe auf maximal 36 m. Somit tritt das geplante Gebäude im unmittelbaren Anschluss an die Autobahn A7 um weitere 16 m als die bestehende Bebauung in Erscheinung. Eine Abstufung der baulichen Höhe ergibt sich durch die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe auf 16 m gegenüber der Autobahn.

Aufgrund dessen, dass der freie Landschaftsblick bereits derzeit stark durch die Vorbelastungen (Straßenverkehrsflächen A7 und Industrie- und Gewerbebebauung) beeinträchtigt bzw. gestört ist. Wird eine punktuelle Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe als vertretbar angesehen.

**Fazit: Eingriff mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.****5.7 Schutzgut Mensch**Bestandsbeschreibung:

Der Änderungsumgriff befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes bzw. Industriegebietes westlich der A7.

Die nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnnutzungen befinden sich in einer östlichen Entfernung (wohnbaulicher Ortsrand Langenau) von rund 1,3 km sowie in einer westlichen Entfernung von ca. 1,8 km (wohnbaulicher Ortsrand Albeck).

Auswirkungen der Planung:

Aufgrund der Entfernung zu den schutzwürdigen Wohnnutzungen sowie aufgrund der geplanten Nutzung eines Hochregallagers ist von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Durch die Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird sich das Landschaftsbild in Bereich der Planänderung verändern. Jedoch ist aufgrund der bereits starken Vorbelastung der bestehenden Gewerbe- und Industriebauten sowie durch die bestehenden Verkehrswege und dass das Gebiet im Umfeld des Änderungsgrundstück kaum Erholungsfunktionen aufweist, nur von geringen Auswirkungen auszugehen.

**Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch.****5.8 Kultur- und Sachgüter**Bestandsbeschreibung:

Es sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Auswirkungen der Planung:

Das Umfeld des Plangrundstückes ist bereits vollständig bebaut. Der Änderungsumgriff ist zudem planungsrechtlich bereits überplant.

**Fazit: Keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter****5.9 Schutzgut Fläche**Bestandsbeschreibung:

Die Fläche befindet sich bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist demnach planungsrechtlich bereits überplant.

Das Plangrundstück wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und befindet sich bereits in einem durch Gewerbebauten und überregionale Verkehrswegen bebauten Bereichs.

Schutzgebiete, Biotop oder sonstige schutzwürdige Strukturen sind innerhalb des Änderungsumgriffs nicht vorhanden.

### Auswirkungen der Planung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Ebenso darf das Vorhabengrundstück bereits derzeit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut werden.

**Fazit: Eingriff mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.**

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

### Schutzgut Wasser

- Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen bei Gehwegen, Zugangswegen und Pkw-Parkplätzen
- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung
- Begrünung von Dächern
- Versickerungsfähige Grünflächen

### Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung

### Schutzgut Arten und Biotope

- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung
- Begrünung von Dächern

### Schutzgut Boden

- Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen bei Gehwegen, Zugangswegen und Pkw-Parkplätzen
- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung
- Begrünung von Dächern
- Entwicklung von unbebauten Grünflächen

### Schutzgut Klima/Luft

- Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen bei Gehwegen, Zugangswegen und Pkw-Parkplätzen
- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung
- Begrünung von Dächern
- Entwicklung von unbebauten Grünflächen

## **7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Plangebietsgröße von ca. 2,95 ha. Das Änderungsumfeld ist bereits vollständig durch die bestehenden Industrie- und Gewerbebauten bebaut. Ebenfalls schließen im Norden und Osten überregionale Verkehrsverbindungen an das Gewerbegebiet an.

Für den Änderungsumgriff wurde bereits im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Es wurde für das gesamte Gebiet des 4. Bauabschnitts, auf der Grundlage und der Bewertung der Eingriffsschwere ein Kompensationsbedarf ermittelt, welcher bereits ausgeglichen wurde.

Für den 4. Bauabschnitt des Gewerbegebietes an der A7 Süd wurde ein Ausgleichsbedarf von 1,5 ha ermittelt. Dieser wurde auf den Flurstücken Fl. Nr. 1168 und 1170 Stiergärtle (Albeck) und Fl. Nr. 2839/5 Steiniger Berg (Langenau) nachgewiesen und erbracht.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt durch die geplante Zufahrt im Osten des Plangebietes zu einem planerischen Eingriff in das festgesetzte Pflanzgebot PFG 2. Der dort stattfindende zusätzliche planerische Eingriff wird intern durch die Verbreiterung des Pflanzgebotes PFG 11, sowie durch die südliche Verbreiterung des Pflanzgebotes PFG 2 nahezu ausgeglichen.

## **8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Änderungsverfahrens bestünde weiterhin die Möglichkeit der Bebauung auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Eine Versiegelung von Grund und Boden und mit den damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wäre weiterhin umsetzbar. Die Entwicklung des vorgesehenen Hochregallagers wäre allerdings bei Nichtdurchführung und mit den geltenden Festsetzungen nicht möglich.

## **9. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der betrieblichen Weiterentwicklung des ansässigen Speditionsunternehmens. Da die Errichtung eines Hochregallagers eine entsprechende Zulässigkeit der baulichen Höhe erfordert und der Standort bereits durch die bestehende Bebauung und die Verkehrswege stark beeinträchtigt sind, ergeben sich für die Planung keine alternativen Planungsmöglichkeit bzgl. der Entwicklung des Hochregallagers.

## **10. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es lagen die Grundlagen der Regionalplans Donau-Iller (2024), der rechtsgültige Flächennutzungsplan, der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der A7 Süd, 4. BA“, die Grünordnungsplanungen (16.07.1999) zum rechtskräftigen Bebauungsplan, die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (06.05.2003) zum rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die Grundlagen aus dem Daten- und Kartendienst LUBW vor.

## **11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Durch die Planänderung fällt kein Ausgleichsbedarf an, da die Flächen innerhalb des Plangebietes bereits planungsrechtlich gesichert sind und der Eingriff bereits ausgeglichen wurde. Die Ausgleichsflächen wurden bereits in Folgejahren 2007 hergestellt und über ein regelmäßiges Monitoring überprüft.

Sollten im Zuge von späteren Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche

Bodenverunreinigung angeschnitten werden, sind die Fachbereiche am Landratsamt zu informieren. In Absprache mit den Fachbereichen des Landratsamtes sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

## **12. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der A7 Süd, 4. BA, 1. Änderung“ befindet sich zwischen der A7 und dem bereits bestehenden Gewerbegebiet.

Für das Plangrundstück besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der A7 Süd, 4. BA“. Da das bereits ansässige Unternehmen auf dem derzeit unbebauten Grundstück Fl. Nr. 1132 eine betriebliche Erweiterung in Form eines Hochregallagers plant, dieses jedoch mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht umsetzbar wäre, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Hochregallagers zu schaffen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie die Änderung der Baugrenzen. Alles übrigen und bereits getroffenen Festsetzungen werden übernommen, so dass kein höherer Versiegelungsgrad zugelassen wird und der Standort durch die getroffenen Grünordnungsmaßnahmen entsprechend ein und durchgrünt wird.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Die vorgenommenen Planänderungen führen im Vergleich zum Eingriff, der gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereit zulässig ist, zu keinem zusätzlichen Eingriff in die Schutzgüter.

Lediglich in das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Änderung der maximal zulässigen Höhe zusätzlich eingegriffen. Aufgrund der bereits straken Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbe- und Industriebauten sowie durch die umliegenden überregionalen Verkehrswege wird der Eingriff durch die Errichtung des Hochregallagers in das Schutzgut Landschaftsbild als vertretbar angesehen.

Es ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich, da der Änderungsbereich bereits planungsrechtlich überbaut werden darf, und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des rechtskräftigen Bebauungsplan die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, und der notwendige Eingriff ausgeglichen wurde. Der zusätzliche Eingriff in das Pflanzgebot PFG 2 wird intern durch die Verbreiterung des Pflanzgebotes PFG 11 sowie durch die südliche Verbreiterung des Pflanzgebotes PFG 2 intern ausgeglichen.