



# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„Arbachtal-Erweiterung III“**

### **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch i.d.F. vom 17.07.2008**

#### *I. Anlass und Erfordernis der Planung*

Im Südosten der Gemeinde Eningen hat sich entlang der Arbachtalstraße ein Gewerbegebiet entwickelt. Dieses ist gesichert durch den Bebauungsplan „Arbachtal“ und am östlichen Punkt durch die Bebauungspläne „Arbachtal-Erweiterung“ und „Arbachtal-Erweiterung II.“

Im Jahr 1990 hat sich die Firma Adelhelm im Arbachtal angesiedelt. Aufgrund der sich verändernden Konjunktur und der Auftragslage reicht der vorhandene Platz auf dem Grundstück Arbachtalstr. 34 nicht mehr aus. Die Firma musste räumlich expandieren. Dies wurde durch die Erweiterung II planungsrechtlich ermöglicht.

Adelhelm betreibt am Standort Eningen zwei getrennte Produktionsgesellschaften

ADELHELM Kunststoffbeschichtungen GmbH (AKB)  
ADELHELM LubriCoat GmbH(ALC).

Insbesondere die ADELHELM LubriCoat GmbH zeigt seit Gründung in 1998 kontinuierliche Wachstumsraten, die u.a. von den Zulieferungen in die Automobilindustrie getragen sind. Es gibt einige Alleinstellungsmerkmale die auch zukünftig für steigende Umsätze sorgen können. Seit Umsiedlung nach Eningen konnten die Unternehmen ihre Umsätze in Eningen gemeinsam von DM 2,8 Mio. auf € 11,5 Mio. steigern.

Um den Kunden der Automobilindustrie als verlässlicher Partner zuzuliefern ist es notwendig, den von dieser Klientel gestellten Anforderungen Rechnung zu tragen, was ALC bisher weitestgehend gelungen ist. Problematisch ist aber die Forderung nach einer erweiterten Zertifizierung nach ISO 16949. Die von ALC bisher gehaltenen Standard nach DIN ISO 9001:2001 ist nicht mehr ausreichend und die Kunden erwarten einen Upgrade zur ISO 16949 innerhalb der nächsten 3 Jahre. Hauptkritikpunkt ist die heute nicht vorhandene räumliche Trennung von Wareneingang und Lagerung nicht bearbeiteter Waren von den fertigen Erzeugnissen.

Hinzu kommt der Umstand, dass das heutige gemischte Lager in Räumlichkeiten untergebracht ist, das bezüglich der Ausstattung hochwertige Produktionsfläche darstellt. Die Nutzung dieser Flächen als zusätzliche Produktionsfläche ist für ALC ebenfalls als dringend einzustufen, denn in 2006 bestellte und in 2007 gelieferte Maschinen können nur noch schwerlich in die vorhandene Produktion eingegliedert werden– es entstehen massive Wachstums- und Rentabilitätshemmnisse.

ALC muss zudem weitere Investitionen tätigen, um den Forderungen des 31. BImSchV zu genügen und um die daraus drohende Genehmigungspflicht in eine Anzeigepflicht zurückzuführen, muss der notwendige Platz geschaffen werden.

Der Standort muss qualitativ und quantitativ ausgebaut werden und die außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Erweiterungsflächen wären geeignet, um Investitions- und Entwicklungssicherheit bieten zu können.

## **II. Ziele und Zwecke der Planung**

Die noch verfügbaren gewerblichen Siedlungsflächen in Eningen sind gering. Dies ist vor allem auf die topographische Situation der Gemeinde zurückzuführen. Starke Hanglagen sind für Gewerbe problematisch.

Lediglich das Arbachtal kommt für eine weitere gewerbliche Bebauung und Nutzung in Betracht. Allerdings wird die Entwicklung in diesem Bereich auch begrenzt durch

- den Arbach
- ein Landschaftsschutzgebiet (LSG Reutlinger-Uracher Alb).
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiete
- Vogelschutzgebiete

Auf der Nordseite der Arbachtalstraße sieht der Flächennutzungsplan Flächen für Gewerbe vor. Rein theoretisch könnte dort die Entwicklung von Gewerbe vorangetrieben werden. Im vorliegenden Fall macht die Spaltung des Betriebes auf zwei Straßenseiten keinen Sinn, weil Betriebsabläufe wegen des noch relativ starken Verkehrs auf der Arbachtalstraße erheblich gestört würde aber auch Verkehrsteilnehmer durch den Betriebsverkehr gefährdet werden könnten.

Zur Erweiterung der gewerblichen Siedlungsfläche soll für die Grundstücke Flst. Nr. 6203, 6208 sowie eine Teilfläche des Flst. Nr. 6202/1 ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **III. Flächennutzungsplan**



Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Deshalb ist parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

## **IV. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Grundstück Flst. 6162/3-Arbachtalstr. 34 liegt im bisherigen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Arbachtal-Erweiterung“ und Arbachtal-Erweiterung II“.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich.

## V. Auswirkungen der Planung

### 1. Oberirdische Gewässer

Das Erweiterungsvorhaben ist von drei Gewässern berührt, dem Arbach und zwei kleinen Seitengewässern (siehe folgenden Kartenausschnitt):



Die Belange der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Gewässer sind in ihrer Struktur und Linienführung zu erhalten und durch ausreichend breite Gewässerrandstreifen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Durch die Bemessung eines ausreichend breiten Gewässerrandstreifens ist die natürliche Entwicklung des Arbachs auch langfristig sicher gestellt, ohne dass es bei möglichen Erosionen zu Interessenskonflikten kommt. Auch an den in den Arbach einmündenden Seitengewässern sollten die Gewässerrandstreifen ausreichend breit sein.

Die geplante Überfahrt über den zwischen Arbachtalstraße und Arbach verlaufenden seitlichen Zufluss ist ausreichend zu dimensionieren und durchgängig zu gestalten (Durchlass mit Substrat).

### 2. Erschließung

Die Arbachtalstraße muss auf einer Länge von 70 m verbreitert werden. Um die Arbachtalstraße von wendenden Lastkraftwagen zu entlasten, ist eine Ringerschließung um das bereits vorhandene Produktionsgebäude und das Geplante Lagergebäude vorgesehen.

### 3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Umweltprüfung (Umweltbericht) mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und integrierter FFH/SPA-Erheblichkeitsprüfung (hier EU-Vogelschutzgebiet) war notwendig.

Als Anlage zur Begründung ist der Umweltbericht vom 04.10.2007/25.06.2008 beigelegt, die den Themenbereich dieses Kapitels ausführlich erörtert. Ein zusammenfassender Auszug aus dem Umweltbericht ist im Anschluss beigelegt

Als **Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere** werden dem Bebauungsplangebiet 86 Halb- und Hochstamm-Obstbäumen zugeordnet. Als **Kompensationsmaßnahme für den entstehenden Eingriff in das Schutzgut Boden und Grundwasser** werden zusätzlich 30 Halb- oder Hochstämme zugeordnet.

Insgesamt ergibt dies eine Zuordnung von 116 Halb- und Hochstamm-Obstbäumen (= 500 P./Baum, gepflanzt auf Wiese, bei einem erwarteten Stammumfang von 80 cm), die aus einer vom Obst- und Gartenbauverein und der Gemeinde im März 2008 durchgeführten Neupflanzung von 367 Hochstämmen, 539 Halbstämmen, 30 Büschen und 448 Spindeln stammen.) Es wurden tatsächlich mehr Halb- und Hochstämme zugeordnet als bei der Bedarfsanalyse errechnet wurden. Das ergab sich aus der Lage der Grundstücke und der dort gepflanzten Bäume.

Die Pflege erfolgt durch die Grundstückseigentümer. Deren Schulung erfolgt durch regelmäßige Baumschnittkurse des Obst- und Gartenbauvereins. Die Finanzierung der Kurse wird über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit den durch den Bebauungsplan begünstigten Eigentümern gesichert.

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beigelegt.

Eningen unter Achalm, 18.07.2008

Schweizer  
Bürgermeister

Die Begründung in der Fassung vom 17.07.2008 lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 17.07.2008 zugrunde.

gez.  
Schweizer  
Bürgermeister

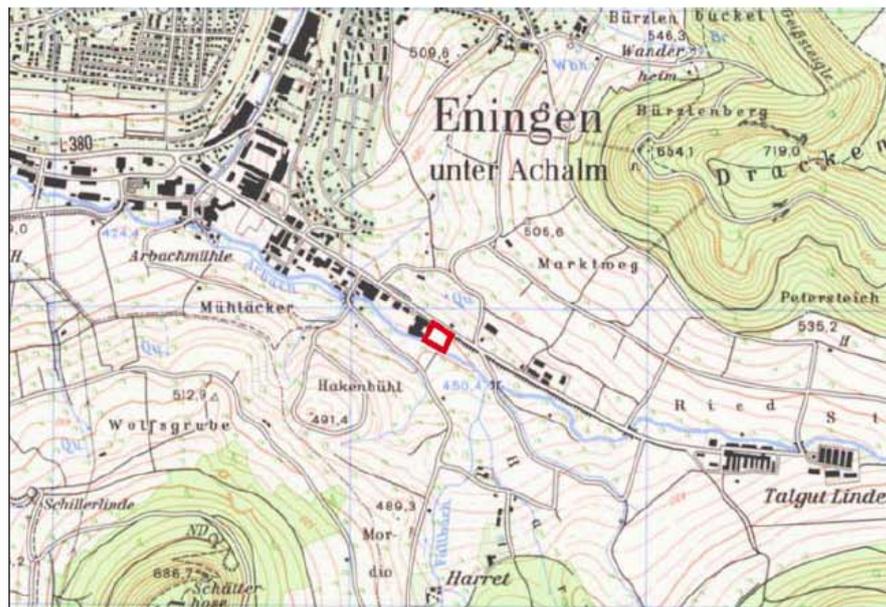
Landkreis Reutlingen  
Gemeinde Eningen unter Achalm

Bebauungsplan „Arbachtal – Erweiterung III“

**Umweltbericht - AUSZUG -**

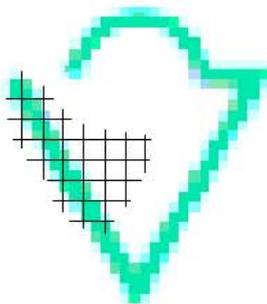
Mit integrierter Grünordnungsplanung:  
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

– Anlage zur Begründung des Bebauungsplans –



Proj. Nr. 61506

Stand: 4. Oktober 2007/25. Juni 2008



Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner  
BVDL/SRL

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen

Fon: 0 71 21 / 99 42 16

Fax: 0 71 21 / 99 42 171

E-Mail: [Waltraud.Pustal@t-online.de](mailto:Waltraud.Pustal@t-online.de)

[www.pustal-online.de](http://www.pustal-online.de)

© AUFBAU, GLIEDERUNG, SYMBOLE BY WALTRAUD PUSTAL

## 7 Zusammenfassung und Begründung

Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Arbachtal – Erweiterung III“ in Eningen unter Achalm macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB 2004 erforderlich. Grundlage dafür sind die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen. Dieser Umweltbericht integriert die Grünordnungsplanung, die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB und die Ausarbeitung von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen grünordnerischen Textfestsetzungen nach § 9 BauGB.

Für die Firma Adelhelm wird die Erreichung höherer Qualitätsstandards erforderlich, um sich am Markt behaupten zu können. Dazu muss die Logistik neu strukturiert werden und der Warenein- und Warenausgang räumlich getrennt werden.

Die Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte in der Gemeinderatsitzung am 04.10.2007. Die geplante Bebauung erweitert den vorhandenen Firmenstandort an der Arbachtalstraße nach Osten. Die Fläche wird bisher größtenteils als Grünland genutzt. Im Süden am Arbach liegt ein Feldgehölz.

Durch die geplante Erweiterung der Firma Adelhelm in Eningen unter Achalm werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im bau-/naturschutzrechtlichen Sinne erfolgen. Der baurechtliche Eingriffstatbestand gemäß § 1 a BauGB ergibt sich durch absehbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere der Schutzgüter „Boden“, „Wasserhaushalt“ und „Pflanzen und Tiere“. Zugrunde gelegt wird eine funktionale Betrachtungsweise (beeinträchtigte Funktion des jeweiligen Schutzgutes). Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach der ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen. Die Beeinträchtigungen bestehen hier im Wesentlichen in der erforderlichen Versiegelung von Boden und der damit verbundenen Versiegelungseffekte sowie der Beseitigung von Bewuchs. Ein Teil der Versiegelungseffekte wird durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien gemindert. Absehbare Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild/Erholung werden durch eine Pflanzbindung im Süden und durch Neupflanzungen vollständig ausgeglichen. Absehbare Beeinträchtigungen in das Schutzgut Klima werden durch Dachbegrünung auf Carports, Garagen und Massivbauten auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Eine Rechtsvorschrift zur Anwendung einer bestimmten naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung existiert nicht. Der Kompensationsbedarf in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter ist nach den anerkannten Regeln der Technik jeweils gesondert zu ermitteln. Die angewandten Rechenmodelle stellen im naturschutzrechtlichen Sinne „Hilfskonstruktionen“ dar. Hier wird das von der LUBW vorgeschlagene Modell (ehem. LfU B.-W.) vom Oktober 2005 inkl. der Arbeitshilfe des UM (2006) angewandt.

Für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 41.330 Punkten, für das Schutzgut Grundwasser ergeben sich 0,93 haWE Ausgleichsbedarf. Beim Schutzgut Boden entstehen insgesamt 2,907 haWE Ausgleichsbedarf, dies entspricht einem monetären Wert in Höhe von ca. 12.110 €. Hiermit ist auch der Bedarf für das Schutzgut Grundwasser abgedeckt. Die planinternen Maßnahmen werden bei allen Schutzgütern bereits als eingriffsmindernd berücksichtigt.

Der errechnete Ausgleichsbedarf muss somit planextern ausgeglichen werden. Als planexterne Ausgleichsmaßnahme wird die Pflanzung von insgesamt 112 Halb- und Hochstamm-Obstbäumen zugeordnet, die im März 2008 durch den Obst- und Gartenbauverein und durch die Gemeinde in räumlicher Nähe zum Plangebiet erfolgt ist.

**Die integrierte Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:**

Nachdem die das FFH-Gebiet kennzeichnenden Lebensraumtypen nicht in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets nachzuweisen sind, sind demnach keine negativen Wirkungen auf deren Schutz- und Erhaltungsziele absehbar. FFH-relevante Arten sind im Bebauungsplangebiet nicht nachgewiesen. Aufgrund der sensiblen Lage im Arbachtal ist die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten erforderlich, am Gebietsrand ist dies zwingend vorgeschrieben. Damit wird der Anforderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG BW entsprochen, wonach nachteilige Einwirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden sind.

Im Rahmen des Nachmeldeverfahrens wurden Erhebungen der Vogelarten in den Nachmeldegebieten durchgeführt. In Bezug auf das Bebauungsplan-Gebiet sind keine Art-Nachweise der von der Vogelschutz-Richtlinie betroffenen Arten erfolgt.

Somit ist festzustellen, dass die Natura 2000-Gebiete und Arten der benachbarten Gebiete nicht erheblich betroffen sind.

Die integrierte artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten im Planungsgebiet nicht vorhanden sind (Vögel und Fledermäuse).

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB werden über alle relevanten Aspekte der Umwelt im Bereich des Plangebiets durch die Umweltprüfungsunterlagen (Umweltbericht) informiert. Die Ergebnisse werden im Verfahren behandelt und eingearbeitet.

Datum: 04.10.2007/25.06.2008