

# Gemeinde Eningen unter Achalm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Heiliger Weg, 3. Änderung“,  
Gemarkung Eningen unter Achalm

## Begründung

Planungsstand: Vorentwurf  
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 02.02.2026

## Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	2
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	2
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	5
2	Erschließung	6
2.1	Verkehrliche Erschließung	6
2.2	Stromversorgung	6
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	6
2.4	Niederschlagswasserbeseitigung	7
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Regionalplan Neckar-Alb	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise	9
4.4	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.5	Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen	10
4.6	Stellplätze und Garagen	10
4.7	Nebenanlagen	10
4.8	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	10
4.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.10	Grünflächen	11
4.11	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	11
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	11
5.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
5.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	12
6	Natur und Landschaft	13
7	Flächenbilanz	13

## Abbildungen

Abbildung 1: Darstellung des Plangebiets auf Grundlage von rechtskräftigen Bebauungsplänen „Heiliger Weg“ von 1980 und „Heiliger Weg, 2. Änderung und Teilaufhebung“ von 2024	3
Abbildung 2: Bestandsaufnahme	4
Abbildung 3: Übersichtslageplan	5
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Heiliger Weg, 3. Änderung“ mit Teilflächen SO 1 und SO 2	6
Abbildung 5: Auszug Regionalplan Neckar-Alb 2013	7
Abbildung 6: Auszug wirksamer FNP	8

# 1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Gemeinde Eningen unter Achalm beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heiliger Weg, 3. Änderung“ die Festsetzungen des seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heiliger Weg“ dahingehend zu ändern, dass auf dem Betriebsgelände der VSV Votteler Schottervertrieb GmbH der Betrieb einer immissionsschutzrechtlich zu genehmigenden Anlage planungsrechtlich zugelassen wird. Die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird beibehalten. Die bisherige Zweckbestimmung „Gebiet für Lagerplätze“ wird um „Gebiet für Lagerplätze und Behandlung von Reststoffen“ ergänzt. Des Weiteren werden die Ausweisungen im Bebauungsplan an die vorhandenen Strukturen angepasst und die Zufahrtsstraße „Heiliger Weg“ für die Nutzung durch verschiedene Verkehrsteilnehmer optimiert.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist, im Sondergebiet auf derzeit bestehenden Lagerflächen den Betrieb einer Anlage zum Behandeln, Lagern und Umschlagen von mineralischen Abfällen und Reststoffen planungsrechtlich zu ermöglichen. Derzeit werden auf dem Schottervertrieb die mineralischen Abfälle nur gelagert und wiederverkauft. Künftig soll das Verhältnis der Lagerung von Abfällen bzw. Reststoffen und deren Behandlung 50 % zu 50 % sein. Zusätzlich sollen in Zukunft auf dem Betriebsgelände solche Prozesse wie das Brechen von Beton, die Ablagerung von Asphalt und der Erdaushub zum Bearbeiten mit Substrat sowie anschließend deren Verwertung und Verkauf stattfinden. Im Hinblick auf den geplanten Betriebsablauf sind im Sondergebiet die Herstellung einer asphaltierten Straße mit einer ausreichend dimensionierten Wendefläche, die Aktivierung aller drei bestehenden Zufahrten und neue baulichen Anlagen wie eine zusätzliche Waage im Einfahrtsbereich, weitere Lagerboxen und eine überdachte Fläche für Bauschutt erforderlich. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen werden die Behandlung oder eine ungeschützte Lagerung von umweltschädlichen Stoffen im Sondergebiet untersagt.

Darüber hinaus sind eine teilweise Änderung von Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote und eine Änderung der Baugrenze gegenüber dem Bebauungsplan „Heiliger Weg“ von 1980 erforderlich, da diese geringfügig den aktuellen Gegebenheiten widersprechen. Folglich werden die bisherigen Festsetzungen überarbeitet und an die Anforderungen des Arten-, Umwelt- und Immissionsschutzes angepasst. In diesem Zusammenhang wird auf die Benennung der einzelnen Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen, der dem Bebauungsplan „Heiliger Weg, 3. Änderung“ als Anhang beigefügt ist.

Die bestehende umzäunte Holzlagerfläche der Gemeinde Eningen unter Achalm bleibt durch das geplante Vorhaben der VSV Votteler Schottervertrieb GmbH unberührt. Aufgrund der geplanten Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Rahmen des Flächentauschs ein etwa 158 m<sup>2</sup> großer Teil der bestehenden Holzlagerfläche dem Betriebsgelände der VSV Votteler Schottervertrieb GmbH zugewiesen. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Pflanzgebot ausgewiesen und dient somit dem Eingriffsausgleich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heiliger Weg, 3. Änderung“ hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Abgrenzung des Plangebiets „Heiliger Weg, 3. Änderung“ auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heiliger Weg“ von 1980 dargestellt. Zudem ist dieser Abbildung der seit 2024 rechtskräftige Bebauungsplan „Heiliger Weg, 2. Änderung und Teilaufhebung“ zu entnehmen, dessen ausgewiesene Verkehrsfläche teilweise die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1980 tangiert.



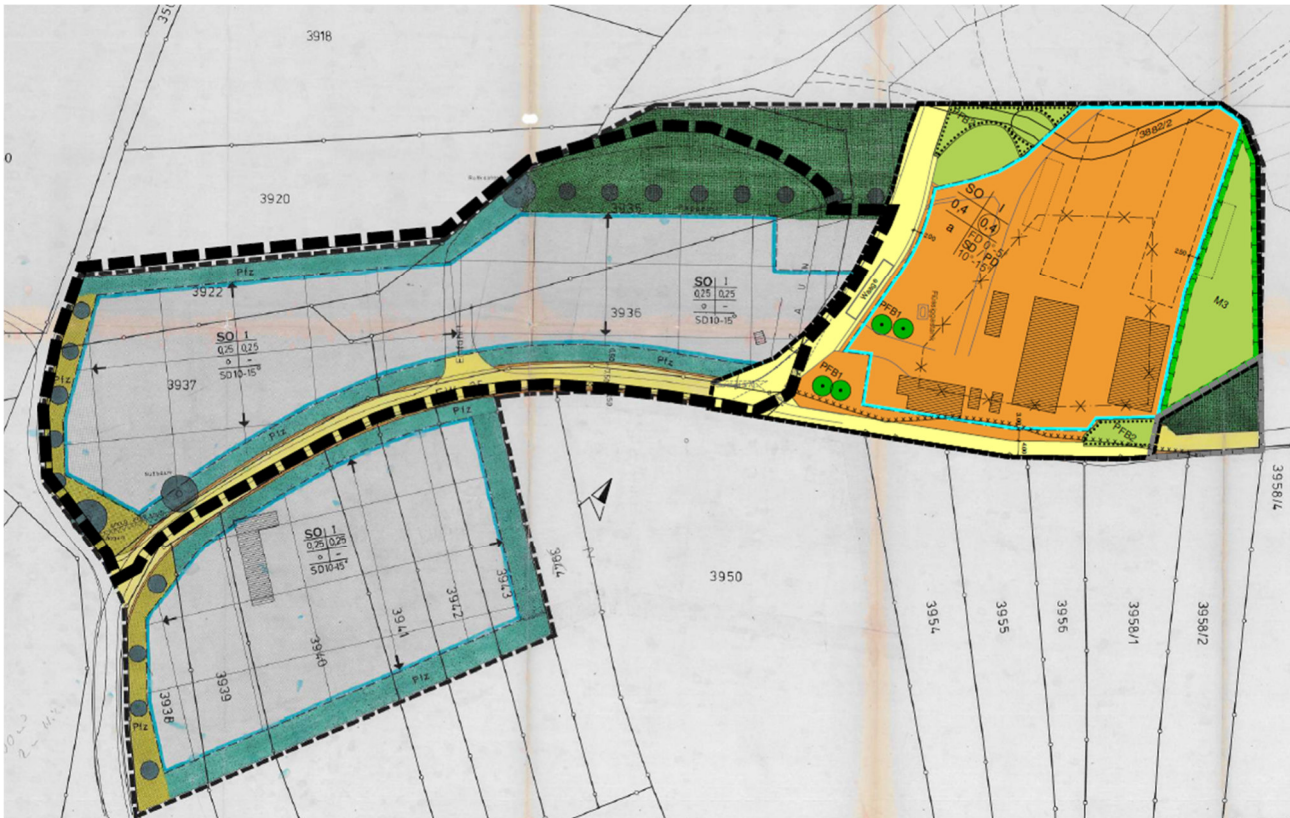


Abbildung 1: Darstellung des Plangebiets auf Grundlage von rechtskräftigen Bebauungsplänen „Heiliger Weg“ von 1980 und „Heiliger Weg, 2. Änderung und Teilaufhebung“ von 2024

## 1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das Betriebsgelände der VSV Votteler Schottervertrieb GmbH ist im derzeitigen Bestand überwiegend als ein geschottertes, teilweise geteertes Gelände vorzufinden, auf dem Gesteinsmaterial und Pflastersteine unterschiedlicher Größe lagern.

Der Bereich an der Zufahrt im Westen ist eingezäunt. Dort befinden sich kleinere Lagergebäude und Container. Freie Schotterflächen werden zur Lagerung von unterschiedlichen Geräten und Materialien oder auch als Parkplatz genutzt.

Des Weiteren sind entlang der Zufahrtstraße „Heiliger Weg“ ein kleiner Kiesplatz mit Grillstelle sowie ein Bauwagen mit Holzvorbau und angrenzend ein eingezäunter größerer und kaum einsehbarer gemeindeeigener Bereich, auf dem Brennholz lagert, vorzufinden. An der Zufahrt im Osten sind ein Trafohäuschen, Strommasten sowie ein Stellplatz für Abrollcontainer vorhanden.

Entlang der Zufahrtstraße „Heiliger Weg“ befindet sich zudem ein Graben, der kein Niederschlagswasser führt. Im Nordosten befindet sich ein Feldgehölz, welches zum Teil im Plangebiet liegt und in etwa 5 m Entfernung zu der Plangebietsgrenze den „Riederichbach“ (Gewässer-ID 1673) führt. Bei weiteren Randbereichen des Plangebiets handelt es sich überwiegend um Saumstreifen. Die nähere Umgebung ist durch Schuppengebäude und somit durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Gelände weist Höhenunterschiede von bis zu 7 m auf und fällt nach Nordosten hin ab.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.





Abbildung 2: Bestandsaufnahme (Fritz & Großmann, Mai 2024)

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Eningen unter Achalm auf einer Höhe von ca. 521 bis 528 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) und umfasst das Betriebsgelände der VSV Votteler Schottervertrieb GmbH sowie die gemeindeeigenen Grundstücke, die der verkehrlichen Erschließung und der Holzlagerung dienen.

Der ca. 1,3 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 3922, 3935, 3937 (Betriebsgelände der VSV Votteler Schottervertrieb GmbH), 3937/1 (öffentliche Verkehrsfläche), 3936 (gemeindeeigene Holzlagerfläche) und das Flurstück 3936/1 (Umspannstation).

Des Weiteren liegen zum Teil die Flurstücke 3935/1 (Zufahrt zum Betriebsgelände und zum Schuppengebiet im Osten), 3949 (öffentliche Verkehrsfläche „Heiliger Weg“) und 3924 (Gehölzbestand nahe des Schuppengebiets im Osten) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Heiliger Weg, 3. Änderung“.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Flurstücke 3500 (Wirtschaftsweg) und 3920 (landwirtschaftliche Fläche) sowie im Norden durch einen Teil des Flurstücks 3924 (Gehölzbestand und Schuppengebiet) begrenzt, dessen südwestlicher Teil innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die im Südosten gelegene Zufahrtsstraße „Heiliger Weg“ (Flst. 3937/1, 3949) grenzt im Südosten an die Flurstücke des südlichen Betriebsgeländes (Flst. 3938, 3940/1, 3940/4, 3942) sowie die gemeindeeigene Lagerfläche (Flst. 3940/2) und die Grünfläche (Flst. 3950) an.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes (rot umkreist).



Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist; Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Heiliger Weg, 3. Änderung“ mit Teilflächen SO 1 und SO 2 (schwarze Balkenlinie, Teilflächen rot; Quelle: LUBW Kreis Reutlingen)

## 2 Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die bestehenden und geplanten Zufahrten im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Heiliger Weg“ (Flst. 3937/1, 3949) erfolgen.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan mit einer Breite von 8,50 m dargestellt. Die Entscheidung über die Art und Weise des Straßenausbaus wird zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen erfolgen.

### 2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

### 2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Eine Erschließung des Plangebiets mit Wasser ist nicht vorgesehen. Häusliches Abwasser, welches nicht der öffentlichen Entwässerungsanlage oder einer anderen geeigneten Entwässerungsanlage zugeführt wird, muss in geeigneten Anlagen gesammelt werden. Es muss sichergestellt werden, dass das gesammelte häusliche Abwasser einer geordneten Beseitigung zugeführt wird.



## 2.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das innerhalb des Sondergebiets „SO 1“ auf befestigten Verkehrs- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept vom Büro Mauthe (Stand Januar 2026) zu fassen und abzuleiten. Es darf nur unverschmutztes, unbelastetes oder gereinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Das auf geschotterten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nicht reinigungsbedürftig und kann direkt auf der Fläche versickern.

Die Behandlung, Bearbeitung, Verwertung sowie ein ungeschütztes Lagern und Umschlagen von umweltgefährlichen Stoffen ist im Sondergebiet nicht zulässig. Wassergefährdende oder nicht deklarierte Materialien dürfen somit ausschließlich auf wasserundurchlässigen und überdachten Flächen gelagert werden. Für solche Flächen sind geeignete Auffangbecken für Regenwasser einzubauen.

Eine kontrollierte gedrosselte Einleitung in einen Vorfluter ist zunächst aus höhentechischen Gründen nicht vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die abschließende fachliche Beurteilung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. der Art und Weise der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen wird.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplan Neckar-Alb

Für das Plangebiet „Heiliger Weg, 3. Änderung“ bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan 2013 Neckar-Alb, da dieses dort als „Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbe“ dargestellt ist.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Raumnutzungskarte.

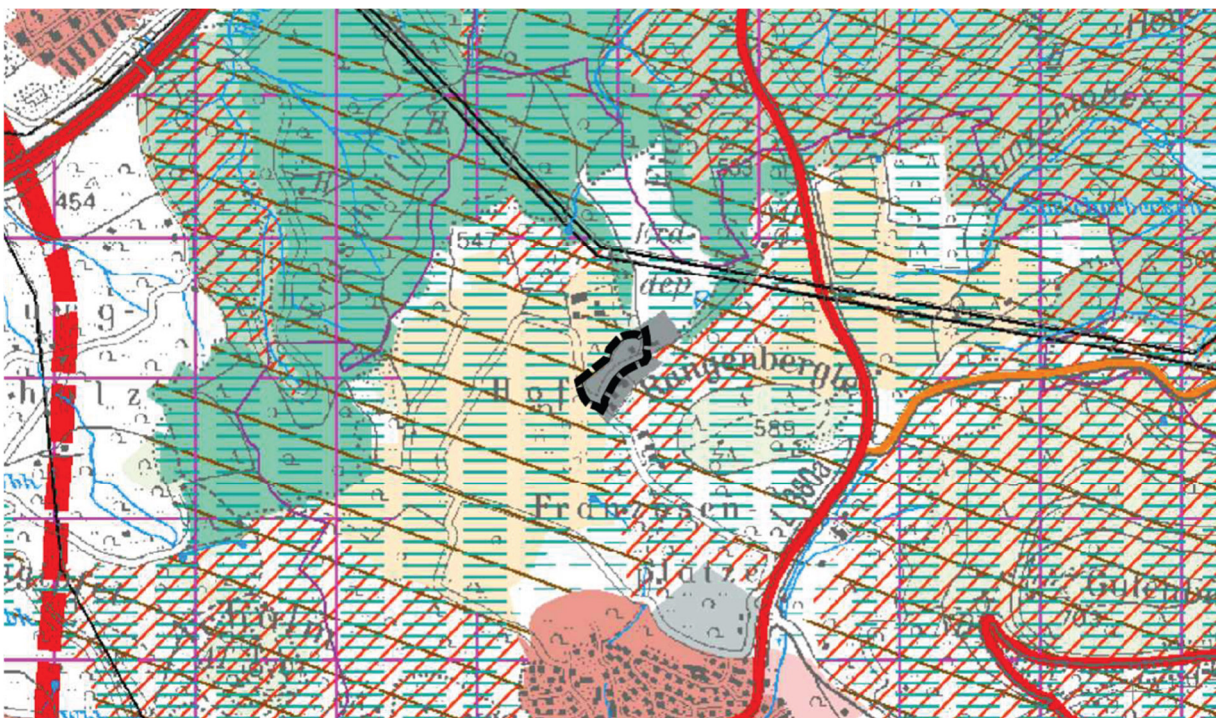


Abbildung 5: Auszug Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Geltungsbereich = schwarze Balkenlinie)

## 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen (rechtswirksam seit 23.01.1980) ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heiliger Weg, 3. Änderung“ als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Ursprungsbebauungsplan (rechtskräftig seit 12.09.1980) setzt bereits ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Lagerplätze“ fest. Dieser Ursprungsbebauungsplan wurde trotz Abweichung mit Erlass des Landratsamtes Reutlingen vom 25.08.1980 auf der Grundlage des seit 23.01.1980 rechtswirksamen Flächennutzungsplans genehmigt. Mit der vorliegenden dritten Änderung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert beibehalten, daher ist ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht erkennbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Heiliger Weg, 3. Änderung“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen befindet sich derzeit im Verfahren der Neuaufstellung. Im Entwurf ist die Fläche des Geltungsbereichs als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lagerfläche“ berücksichtigt.

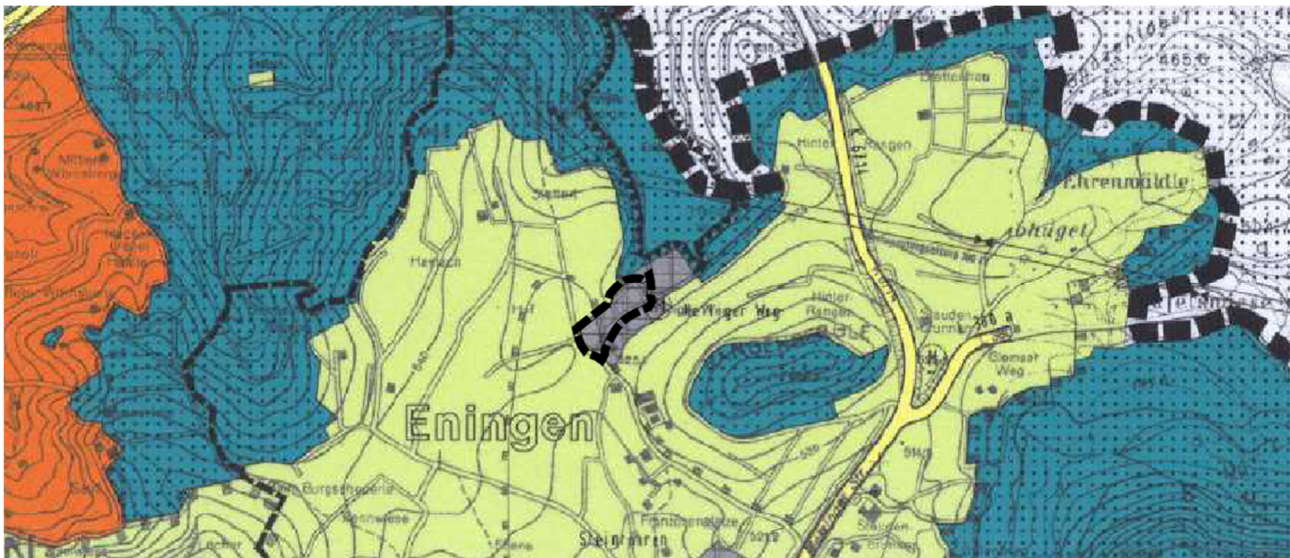


Abbildung 6: Auszug wirksamer FNP 1993, Stand Dezember 2025 (Geltungsbereich = schwarze Balkenlinie)

## 4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Heiliger Weg, 3. Änderung“ erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung des geplanten Vorhabens eines bereits bestehenden Betriebs, um für die Nutzungserweiterung eine neue BImSchG-Genehmigung zu erhalten. Dabei bleibt die im Ursprungsbebauungsplan „Heiliger Weg“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Ausweisung als ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO unverändert. Die Begründung zu den vorgesehenen Arten der baulichen Nutzung ergibt sich aus den dargestellten Zielen und Zwecken der Planung (S. 3). Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke der in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ aufgelisteten Nutzungen und somit der festgesetzten Zweckbestimmung dienen.

Durch die Gliederung des Sondergebiets in Teilfläche SO 1 und SO 2 erfolgt eine klare Trennung zwischen der bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Betriebsfläche der VSV Votteler Schottervertrieb GmbH und der gemeindeeigenen Holzlagerfläche und somit die Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung. Folglich wird die Teilfläche SO 1 im Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung als ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Lagerplätze und Behandlung von Reststoffen“ ausgewiesen. Die Teilfläche SO 2 bleibt weiterhin der Gemeinde als ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Lagerplätze“ erhalten.

Innerhalb der Teilfläche SO 1 werden ausschließlich solche Nutzungen zugelassen, die der festgesetzten Zweckbestimmung dienen und somit ein 50 % zu 50 % Verhältnis der Lagerung von Abfällen bzw. Reststoffen, deren Behandlung und Verkauf vor Ort sowie solche Prozesse wie z.B. das Brechen von Beton ermöglichen. Als Zulassungsvoraussetzung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen innerhalb des SO 1 dient der Durchführungsvertrag, sodass auf dem Betriebsgelände ausschließlich solche Vorhaben zugelassen werden können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Die gemeindeeigene Holzlagerfläche SO 2 wird durch das geplante Vorhaben auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht tangiert. Daher werden innerhalb der festgesetzten Teilfläche SO 2 weiterhin ausschließlich Lagerschuppen und Materialboxen zugelassen und bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, ausgeschlossen.

Sowohl im SO 1 als auch im SO 2 werden zum Schutz der Umwelt die Behandlung, Bearbeitung, Verwertung sowie das Lagern und Umschlagen von umweltgefährlichen Stoffen ausgeschlossen. Wassergefährdende und nicht deklarierte Materialien sind hiervon ausgenommen, sofern diese ausschließlich auf wasserundurchlässigen und überdachten Flächen gelagert werden können.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan werden für die Teilfläche SO 1 jeweils die GRZ und GFZ von 0,25 auf eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 0,4 erhöht, um eine entsprechend der bisherigen baulichen Entwicklung und der geplanten Nutzungserweiterung auf dem Betriebsgelände angemessene Bebaubarkeit im Sinne des Nutzungszwecks des SO 1 zu ermöglichen.

In Bezug auf die gemeindeeigene Teilfläche SO 2 werden im Sinne einer dauerhaften Sicherung des Bestands die GRZ und GFZ von jeweils 0,25 auf eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 0,4 erhöht. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss ist sowohl für die vorhandenen als auch die geplanten Nutzungen zweckdienlich und wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

## **4.3 Bauweise**

Die offene Bauweise ist auch für die geplanten baulichen Anlagen zweckdienlich und wurde somit aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

## **4.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt und dadurch mit baulichen Anlagen ausreichende Abstände zu den Straßen und Grünstrukturen gewährleistet.



Um die überbaubaren Grundstücksflächen mit den geplanten baulichen Anlagen optimal nutzen zu können, werden keine konkreten Standorte für bauliche Anlagen festgelegt, sondern die Baugrenzen entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan möglichst weit gefasst. Zudem wird im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans die Baugrenze vor allem nach Norden hin vergrößert, um unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestands dem seit Jahrzehnten am Standort ansässigen Betrieb eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu bieten. Hierfür wird die ursprüngliche Baugrenze aufgehoben und zu einer, die Sondergebietsfläche sowie die Flächen für Eingrünungsmaßnahmen umlaufenden, Baugrenze erweitert.

#### **4.5 Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Heiliger Weg, 3. Änderung“ soll aus Verkehrssicherheitsgründen eine 8,50 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche für verschiedene Verkehrsteilnehmerplanungsrechtlich dauerhaft gesichert werden. Dadurch wird die Gemeinde Eningen unter Achalm im Rahmen ihrer Planungshoheit mittels Bauleitplanung unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens die verkehrlichen Anschlüsse des Betriebsgeländes sowie des Holzlagerplatzes an die öffentliche Verkehrsfläche sicherstellen und die Leichtgängigkeit des Verkehrs gewährleisten.

Zum Schutz des Bodens und zur Gewährleistung eines sicheren Betriebsablaufs ist die Anlage von innerbetrieblichen Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebiets im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

#### **4.6 Stellplätze und Garagen**

Um ein geordnetes Ortsbild zu wahren und eine übermäßige Bebauung des Betriebsgeländes zu verhindern, wird die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Um die freien Bereiche des Sondergebiets im direkten Anschluss an die innerbetrieblichen Verkehrsflächen und Wege optimal als Stellplätze für den ruhenden Verkehr nutzen zu können, werden nicht überdachte Stellplätze wie im derzeitigen Bestand auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

#### **4.7 Nebenanlagen**

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Lagerplätze, die nach § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sowie die innerbetrieblichen Verkehrsflächen und Wege. Mit diesen Anlagen werden keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden, sodass sie auch außerhalb von Baugrenzen zulässig sind. Ebenso dürfen Einfriedungen außerhalb von Baugrenzen errichtet werden, um das Betriebsgelände ausreichend sichern zu können.

#### **4.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen erforderlich, um ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum zu schaffen. Somit wird beim Abbiegen der fließende Verkehr nicht behindert.



## **4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Festsetzung der Maßnahme 1 (M1) wird zum Schutz des Grundwassers eine Entwässerung im Trennsystem sichergestellt. Folglich muss das auf den befestigten Verkehrs- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt, gereinigt und auf dem Betriebsgelände zur Versickerung gebracht oder, sofern möglich, kontrolliert und gedrosselt einem Vorfluter zugeleitet werden. Mit dieser Festsetzung soll soweit wie technisch möglich den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf geleistet werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen und insbesondere in Bezug auf die Lage im natürlichen Lebensraum von verschiedenen Tierarten, ist entsprechend der Maßnahme 2 (M2) mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Dadurch soll ein natürlicher Landschaftsraum gewährleistet werden, der die Durchquerungsmöglichkeiten von Kleinsäugetieren nicht einschränkt.

### **4.10 Grünflächen**

Die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ dient der dauerhaften landschaftsgerechten Einbindung des Standortes in die Umgebung. Die regelmäßige Pflege ist erforderlich, um eine landschafts- und ortsbildverträgliche Eingrünung aufrecht zu erhalten.

### **4.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen zum einen der wirkungsvollen und landschaftsgerechten Eingrünung des Betriebsgeländes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung des Pflanzgebots 1 (PFG 1) soll aus ökologischen Gründen im Plangebiet eine randliche Eingrünung mit Sträuchern realisiert werden. Zudem wird dadurch eine klare Trennung zwischen dem Sondergebiet, den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche geschaffen.

Mit der Festsetzung von Pflanzbindung 1 (PFB 1) werden die bestehenden Grünstrukturen am nordöstlichen Randbereich des Plangebiets erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen, sodass die randliche Eingrünung des Gebiets in ihrem Bestand dauerhaft erhalten werden kann.

## **5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Eningen unter Achalm auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

### **5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die örtlichen Bauvorschriften sind auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt und geben dadurch einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.



Als Dachformen werden im Sondergebiet Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° und Tonnendächer zugelassen. Die zulässige Dachform des Satteldachs ist aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Ergänzt wird diese durch das Flach-, Pult- und Tonnendach. Die genannten Dachformen sind auf dem Betriebsgelände und in der näheren Umgebung bereits vertreten und fügen sich gestalterisch in das vorhandene Landschaftsbild angemessen ein.

Aus landschaftsgestalterischen und Verkehrssicherheitsgründen dürfen Dacheindeckungen nur aus nicht stark reflektierenden, glänzenden oder spiegelnden Materialien ausgeführt werden. Um für den Standort die typischen Gestaltungsmerkmale zu wahren, werden im Sondergebiet grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden – ausgenommen Glas – untersagt. Durch Ausschluss von Kunststoffverkleidung an Gebäudefassaden soll die Materialauswahl auf qualitative Materialien begrenzt werden. Kunststoffmaterialien können z.B. schmelzen und schließlich großen Schaden durch Entfachung des Feuers verursachen.

Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

## **5.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Um den klimatischen, ökologischen und artenschutzrechtlichen Belangen angemessen Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass die nicht überbauten, nicht befestigten und nicht für eine andere Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen als Grünflächen angelegt werden müssen.

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und, um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, wird vorgeschrieben, dass Betriebsflächen und nicht überdachte Kfz-Stellplätze, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen des Bodens kommt aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen sind. Zum Schutz des Grundwassers vor möglichen Verunreinigungen sind innerbetrieblichen Verkehrsflächen wasserundurchlässig zu befestigen.

Entsprechend den Anforderungen an die betriebliche Nutzung sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen bzw. Nutzungseinheiten bis zu 2,00 m Höhe zugelassen. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Aus landschaftsgestalterischen Gründen sowie zum Schutz der Umwelt werden Einfriedungen aus Kunststoff oder aus einer Kombination mit Kunststoff (bspw. Folien etc.) im Sondergebiet untersagt. Da geschlossene bauliche Einfriedungen wie Mauern kaum überwindbare Barrieren für Tiere darstellen, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen.

Zum Schutz des Bodens wird festgesetzt, dass der bestehende Geländeverlauf weitestgehend zu erhalten ist. Somit darf die Oberfläche des Geländes nur zur geringfügigen Anpassung an die baulichen Anlagen, an die Höhenlage der Verkehrsfläche und an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke verändert werden. Um sicherzustellen, dass die Vorgaben eingehalten werden, müssen betriebsbedingt erforderlichen Geländeänderungen in den Bauvorlagen dargestellt werden.



## 6 Natur und Landschaft

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heiliger Weg, 3. Änderung“, Eningen unter Achalm kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Hierbei handelt es sich vor allem um die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG müssen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- V1: Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln (Vögel)
- V2: Betrieb der Brechanlage außerhalb der Brut- und Nestlingszeit (Vögel)

Unter Berücksichtigung der Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Die saP ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird spätestens zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

## 7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>13.307</b>
darin enthalten:	
<b>Sondergebietsfläche SO 1</b>	<b>10.070</b>
<i>davon überbaubare Fläche (0,8)</i>	<i>8.056</i>
<i>davon Fläche für PFG 1</i>	<i>1.426</i>
<i>davon Fläche für PFB 1</i>	<i>326</i>
<b>Sondergebietsfläche SO 2</b>	<b>1.475</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.762

Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

