

---

## Begründung

### Bebauungsplan „Kugeläcker Teilgebiet 1“ und

### Örtliche Bauvorschriften „Kugeläcker Teilgebiet 1“

### Gemeinde Eningen unter Achalm, Landkreis Reutlingen

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahrensablauf
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Umweltbericht
  - 7.2 Artenschutz
  - 7.3 Bodengutachten
8. Städtebauliche Konzeption
  - 8.1 Erschließung
  - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung
  - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
  - 9.3 Stromversorgung
  - 9.4 Müllentsorgung
  - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 9.6 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 10.3 Bauweise
  - 10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 10.5 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
  - 11.1 Gebäudehöhe
  - 11.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
  - 11.3 Werbeanlagen
12. Flächenbilanz

**Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)  
Bodengutachten vom 26.03.2012**

## 1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Eningen unter Achalm liegt im Landkreis Reutlingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 11.227 Einwohner (Statistisches Landesamt BW; Stand 2/2019).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

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

Im Südosten der Gemeinde Eningen unter Achalm hat sich entlang der Arbachtalstraße ein Gewerbegebiet entwickelt. Es ist planungsrechtlich durch die Bebauungspläne „Arbachtal“, „Arbachtal-Erweiterung“ und „Arbachtal-Erweiterung II und III“ gesichert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kugeläcker“ beabsichtigt die Gemeinde Eningen unter Achalm, die Ausweisung eines Gewerbegebiets entlang der Arbachtalstraße. Die in den rechtsgültigen Bebauungsplangebieteten befindlichen gewerblichen Flächen sind überwiegend bebaut und gewerblich genutzt. Eine große Anzahl mittelständischer Betriebe hat auf den bisherigen Betriebsgrundstücken nicht mehr die Möglichkeit, ihren Betrieb entsprechend den aktuellen Erfordernissen an zukunftsfähige Arbeitsplätze zu erweitern. Ein Betrieb in der Arbachtalstraße hat dringenden Erweiterungsbedarf. Gleichzeitig ist festzustellen, dass nicht jedes bestehende frei werdende Gewerbeobjekt für erforderliche Umsiedlungen angemessene Möglichkeiten bietet.

Innerhalb des Ortskerns sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorhanden, die sich in sogenannten Gemengelagen befinden und störend auf ihre Umgebung, in der überwiegend gewohnt wird, wirken. Um die notwendige Weiterentwicklung der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe nicht ernsthaft zu gefährden und um die vorhandenen Arbeitsplätze erhalten zu können, ist die Erschließung des Gewerbegebietes „Kugeläcker“ erforderlich. Die noch verfügbaren gewerblichen Siedlungsflächen in Eningen sind gering. Dies ist vor allem auf die topographische Situation und die naturräumlichen Restriktionen der Gemeinde zurückzuführen.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen weist für den Bereich „Kugeläcker“ Gewerbeflächen aus. Die Forderung des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch - Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan - ist somit erfüllt.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan (90er-Jahre) für diesen Bereich wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Abwägung der öffentlichen Belange zum Schutz der Landschaft und des vorhandenen Streuobstbestandes stark reduziert. Das mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Kugeläcker (90er-Jahren) entwickelte Verkehrssystem kann nicht mehr umgesetzt werden, da das Baugebiet „Augenried IV“ erstellt wurde. Zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe stellt der Flächennutzungsplan eine Pufferfläche dar.

Lediglich das Arbachtal kommt für eine weitere gewerbliche Bebauung und Nutzung in Betracht. Der aktuell erwartete Bedarf kann mit der ausgewählten Fläche mittelfristig gedeckt werden. Die Planung beschränkt sich deshalb auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Entwicklungsflächen auf den vorgeschlagenen Geltungsbereich.

Die Entwicklung in diesem Bereich wird auch begrenzt durch

- das Landschaftsschutzgebiet Reutlinger-Uracher Alb,
- ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und
- ein Vogelschutzgebiet.

### 3. **Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat hatte am 05.02.1987 beschlossen, für den Bereich „Kugeläcker“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Verfahren wurde nach der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung nicht mehr weitergeführt. Damals eingegangene Anregungen und Bedenken wurden nicht abgewogen. Die Gemeinde ist deshalb der Auffassung, dass die damals durchgeführten Verfahrensschritte (90er-Jahre) den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen, weshalb das Bebauungsplanverfahren neu einzuleiten war.

Am 29.09.2011 hat der Gemeinderat der Gemeinde Eningen unter Achalm in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Kugeläcker“ aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplanvorentwurf lag im Zeitraum vom 25.11.2011 bis einschließlich 15.01.2012 bei der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Am 29.11.2011 wurde ergänzend eine Bürgerinformation durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.11.2011 bis 15.01.2012 am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird von der Überleitungsvorschrift des § 233 (1) BauGB i.V.m. § 245c (1) BauGB Gebrauch gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4 (1) S. 1 BauGB wurde vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet. Demnach wird das Bebauungsplanverfahren „Kugeläcker“ nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 10.12.2015 in öffentlicher Gemeinderatssitzung beschlossen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25.01.2016 bis 25.02.2016.

Da der Bebauungsplanentwurf „Kugeläcker“ aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in Teilbereichen wesentlich geändert wurde, wurde der Entwurf gemäß § 4a (3) BauGB vom 03.04.2018 bis 03.05.2019 erneut ausgelegt. Hierbei konnten während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den gekennzeichneten geänderten Bestandteilen des Bebauungsplans abgegeben werden.

Da innerhalb des Geltungsbereichs des Teilgebiets 1 eine vorgezogene bauliche Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse und realisierbaren Ausgleichmaßnahmen möglich ist, wird das Teilgebiet 1 vorzeitig zum Satzungsbeschluss geführt.

Nachdem die naturschutzrechtlichen Maßnahmen im Gesamtgebiet umgesetzt werden müssen, wird der unkritische Bereich herausgenommen, um auf den gemeindeeigenen Grundstücken (Flst. 5462; 5459; 5458 und 5456) im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Zulässigkeitsvoraussetzungen für temporär genutzte und selbständige Stellplätze zu schaffen. Durch den parallelaufenden Planungsprozess gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin für das Gesamtgebiet.

Der Bebauungsplan „Kugeläcker Teilgebiet 1“ erhält folgende zusätzliche befristete Regelung auf Grundlage des § 9 (2) BauGB:

**„1.1.2.4 Zulässigkeit selbständiger Stellplätze bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr. 1 und 2 BauGB)**

*Innerhalb der überbaubaren Fläche und der Flächen für Stellplätze des Teilgebiets 1 sind selbständige Stellplätze temporär als Zwischennutzung allgemein zulässig.*

*Die Nutzung für selbständige Stellplätze ist befristet bis zum Eintritt der Rechtskraft des Gesamtbebauungsplans.“*

## 4. Überörtliche Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Eningen unter Achalm dem „Verdichtungsraum“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.2.):

Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

- In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.
- Der nicht motorisierte Verkehr ist durch Ausweitung und Aufwertung des Rad- und Fußwegnetzes zu stärken.

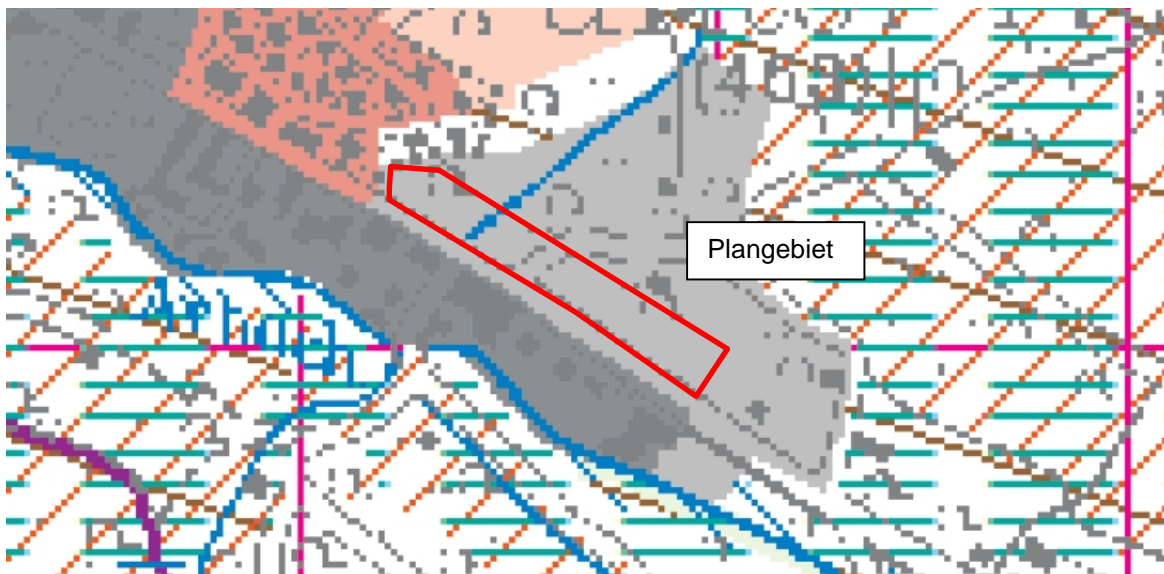
Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzung sind ausreichend Freiräume zu sichern.

### 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan „Neckar-Alb 2013“ ist seit dem 10.04.2015 verbindlich. Eningen unter Achalm liegt im vom Regionalplan ausgewiesenen Verdichtungsraum Stuttgart, an der Entwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (- Riedlingen).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte als geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 2013.

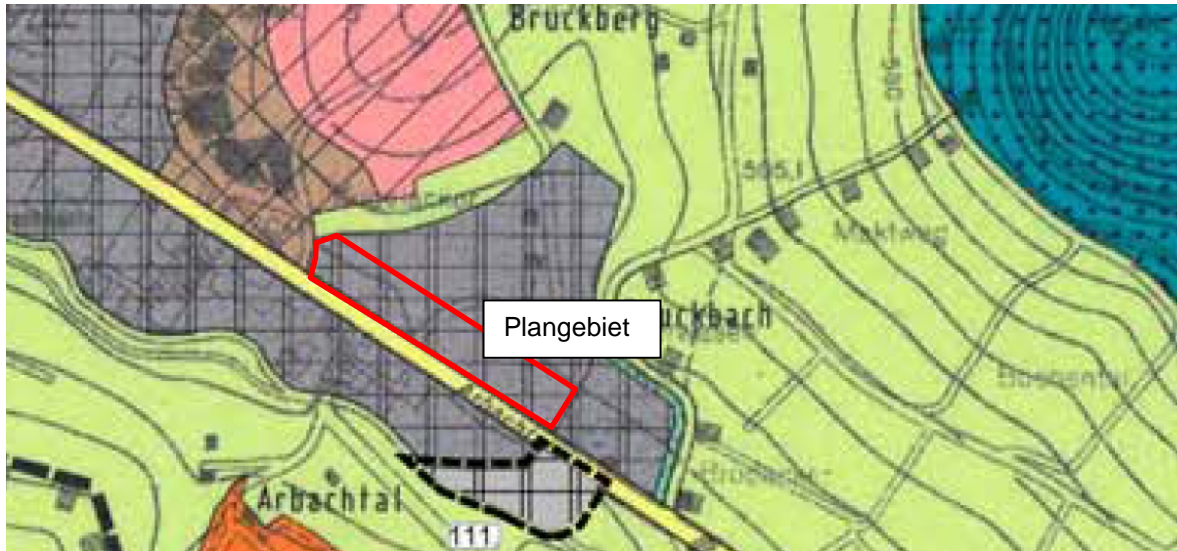


Auszug aus dem Regionalplan 2013 (unmaßstäblich)

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen (rechtskräftig seit 1993) ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbebaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

### 5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Es grenzt an die Bebauungsplangebiete „Arbachtal“ (mit Erweiterung I und II) und „Augenried III“ einerseits und an den Außenbereich andererseits.

## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

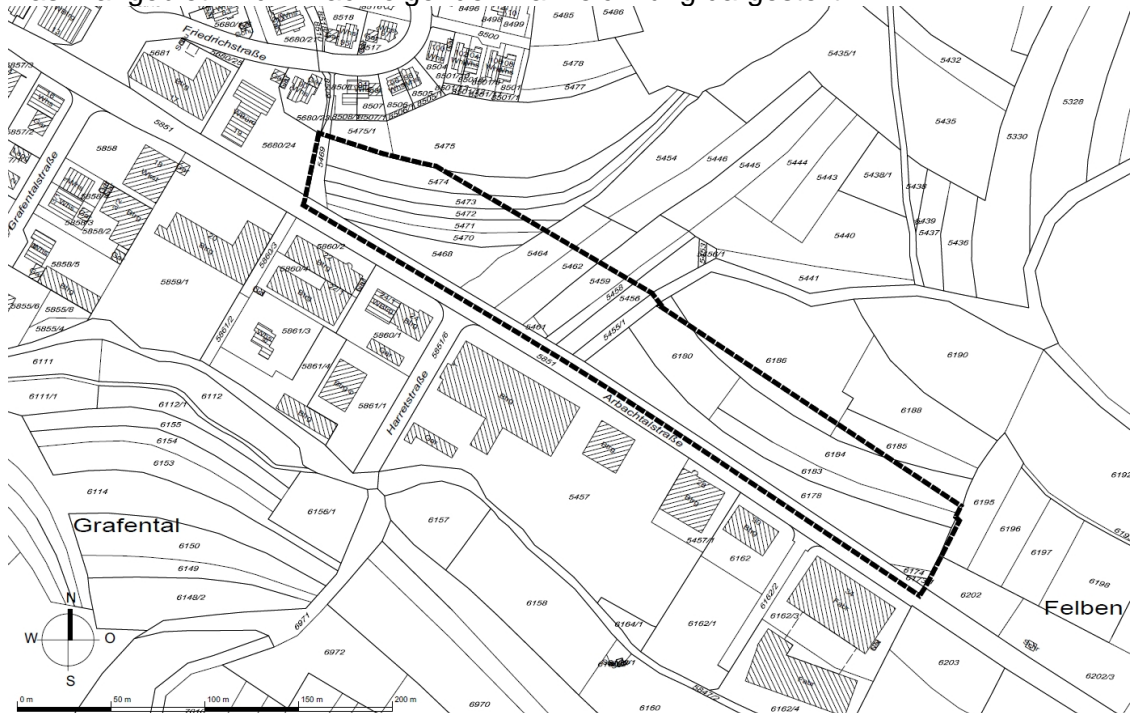
Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Eningen unter Achalm. Im Nordwesten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Nach Norden und Osten öffnet sich das Baugebiet zur freien Landschaft (landwirtschaftlich genutzte Flächen und Obstbaumwiesen). Im Süden und Westen grenzen bestehende Gewerbegebiete an das Plangebiet an.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst die Flurstücke Nr. 5469 (teilweise); 5851 (teilweise); 5474 (teilweise); 5473 (teilweise); 5472 (teilweise); 5471 (teilweise); 5470; 5468; 5464 (teilweise); 5462 (teilweise); 5461; 5459 (teilweise); 5458 (teilweise); 5456 (teilweise); 5455/1 (teilweise); 6173/1; 6174; 6178; 6183; 6180 (teilweise); 6184 (teilweise); 6186 (teilweise); 6185 (teilweise) sowie 6195 (teilweise).

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,95 ha.



Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:

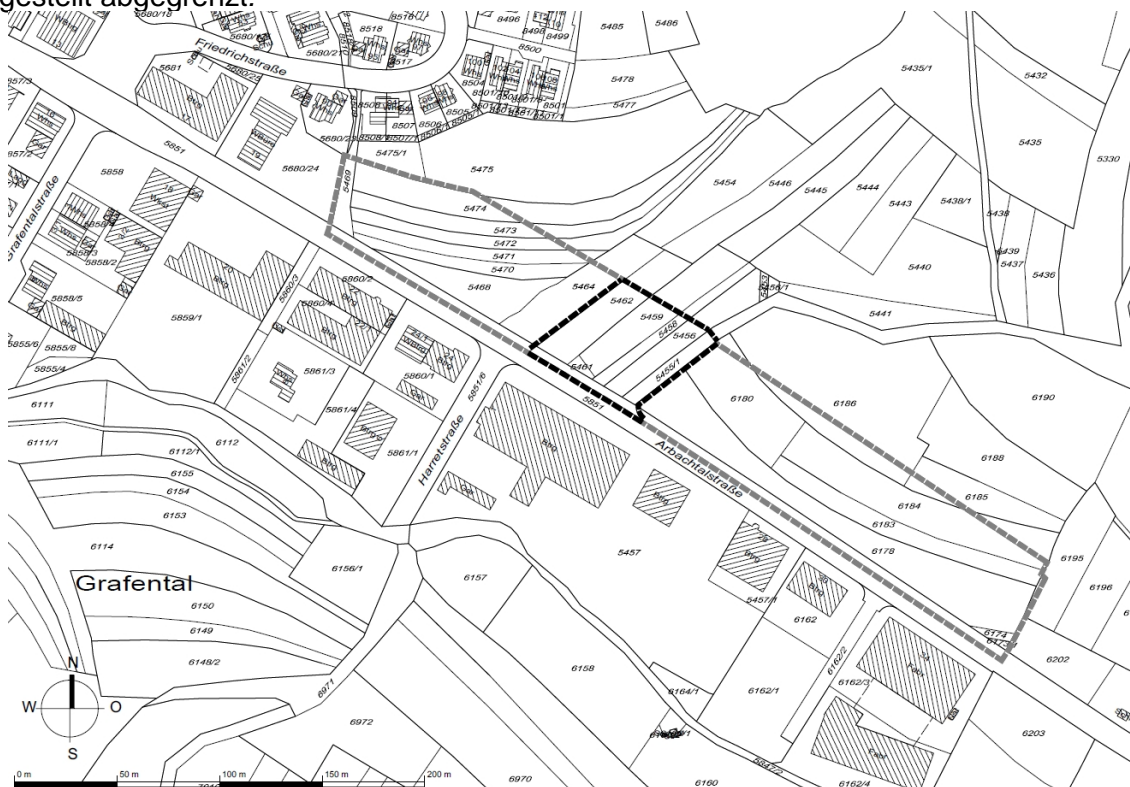


Geltungsbereich Bebauungsplan „Kugeläcker“ (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Teilgebiets 1 umfasst die Flurstücke Nr. 5851 (teilweise); 5455/1 (teilweise); 5456 (teilweise); 5458 (teilweise); 5459 (teilweise); 5461 sowie 5462 (teilweise).

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,29 ha.

Der Geltungsbereich des Teilgebiets 1 wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Kugeläcker Teilgebiet 1“ (unmaßstäblich)

## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist Teil bestehender Streuobstwiesen der Unterhänge des Albraufs im Arbachtal. Das Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs steigt von der Arbachtalstraße nach Nordosten um ca. 3,00 m.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1) beigelegt.

Durch die geplante Bebauung und Erschließung des Gewerbegebiets „Kugeläcker“ 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“ und „Pflanzen und Tiere“. Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter werden durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB) auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Verbleibender Ausgleichsbedarf der Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“ wird durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Hierfür erfolgt ein baurechtlicher Ausgleich durch die Zuordnung von 263 Halb- und Hochstamm-Obstbäumen aus dem Ökokonto der Gemeinde Eningen unter Achalm sowie die Herstellung von Mähwiesen in der Nähe des Plangebiets.

Die Wiederherstellung der FFH-Flachlandmähwiesen an anderer Stelle wird aufgrund der Bestimmungen des Umweltschadengesetzes (USchadG) und des § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich und erfolgt im Umfang 1 : 1.

### 7.2 Artenschutz und Natura 2000

Im Jahr 2012 erfolgten umfangreiche Erhebungen zu den Artengruppen der Vögel und der Zauneidechse. Ergänzend wurden Anfang des Jahres 2018 erneut Untersuchungen vorgenommen. Es wurden drei wertgebende und Brutvogelarten (Haus-, Feldsperling und Star) sowie drei Individuen der Zauneidechse festgestellt. Dies macht Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, die im Plangebiet und in der direkten Umgebung festgesetzt und umgesetzt werden. So sind u. a. für die Durchführung von Erdarbeiten (Baufeldräumung) und Rodungsarbeiten bestimmte Zeiträume einzuhalten.

Die Verwaltung der CEF-Maßnahme erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde. Der Verbotstatbestand wird somit nicht erfüllt.

Eine Natura 2000-Vorprüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiet) bzw. auf den günstigen Erhaltungszustand der geschützten Arten der FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht absehbar.

### 7.3 Bodengutachten

Im geplanten Gebiet wurden fünf Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 5,00 m unter Gelände ausgeführt. Die anstehenden tonigen Böden wurden entsprechend dem Gutachten des Büros Terra Concept Consult GmbH als gering bis sehr gering durchlässig eingestuft. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken ist nicht möglich.

Das Bodengutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

## 8. Städtebauliche Konzeption

### 8.1 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Arbachtalstraße erschlossen. Insofern ist mit einem geringen Erschließungsaufwand zu rechnen. Eine Wendeschleife am Ende der Arbachtalstraße, auf Höhe des Gebäudes Nr. 34 ermöglicht Last- und Sattelzügen im Gewerbegebiet zu wenden. Darüber hinaus sind Vorgaben zur Anordnung und Dimensionierung von Zufahrten in den Bebauungsplan aufgenommen, um den gewerblichen Verkehr (z.B. Anlieferfahrzeuge) auf den jeweiligen Grundstücken parken bzw. wenden zu lassen. Nord-Östlich entlang des Gewerbegebiets ist ein Grasweg zur Bewirtschaftung der Wiese vorgesehen. Dieser dient zudem dem Schutz gegen hangabwärts fließendem Oberflächenwasser.

### 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Bezüglich der Dichte der Bebauung sowie Höhe und Gestaltung der Baukörper werden Festsetzungen getroffen, die zusammen mit den vorgesehenen Pflanzgeboten am Süd- und Westrand des Plangebiets einen eingegrünten Ortsrand mit entsprechender Bebauung schaffen sollen. Detaillierte Aussagen zur inneren Erschließung des Baugebiets werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser ist über die Arbachtalstraße gewährleistet.

### 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Hierzu ist die Herstellung öffentlicher Regenwasserkanäle vorgesehen, welche in den Arbach sowie die Bruckbach-Verdolung münden.

Auf Grund des Bodengutachtens ist bei den anstehenden Böden keine Versickerung möglich. Retentionszisterne, Blockspeicherrigole, Mulden etc. sind vom Grundstückseigentümer zur gedrosselten Abgabe des Niederschlagswassers innerhalb der Baugrenze anzulegen, herzustellen und zu unterhalten. Zur Beurteilung der Schadlosigkeit ist jedem Bauantrag eine Abflussbewertung gemäß der Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg beizulegen. Zur Einleitung in den Arbach bzw. Bruckbach ist die Gewässerkennzahl G12 zu berücksichtigen. Die Größe der erforderlichen Retention ist nach DWA A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis durch einen Fachplaner zu berechnen und dem Bauantrag beizulegen.

Wegen des nach Norden ansteigenden Geländes und der gering durchlässigen Böden wird nördlich der Bauflächen ein Grasweg angelegt. Dieser ist mit einer Querneigung von 3% und Längsgefälle von mindestens 0,5% herzustellen, damit er die Bebauung vor hangabwärts abfließendem Niederschlagswasser schützt. Über diese wird das Niederschlagswasser einem Regenwasserkanal zum Arbach bzw. zur Bruckbach-Verdolung geführt.

Das anfallende Schmutzwasser der Gebäude über Hausanschlussleitungen DN 150 sowie die Straßenentwässerung werden in den bestehenden Mischwasserkanal in der Arbachtalstraße eingeleitet.



### 9.3 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

### 9.4 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Gemeinde Eningen unter Achalm und des Landkreises Reutlingen gewährleistet.

### 9.5 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### 9.6 **Bodenordnung**

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

## 10. **Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### 10.1 **Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan ist zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung im Westen eine Gliederung des Plangebiets in unterschiedliche Teilgebiete vorgesehen.

Im westlichen Bereich werden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen und Einschränkungen sind im direkten Übergangsbereich zum angrenzenden Misch- und Wohngebiet „Augenried“ nur Gewerbebetriebe und Strukturen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Störgrad Mischgebiet).  
Im östlichen Bereich wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Ziel ist es, langfristig im Bereich „Kugeläcker“ Flächen für Gewerbebetriebe des produzierenden und Dienstleistungssektors anzubieten. Im Wesentlichen soll sowohl die Versorgung der Bewohner als auch das Angebot an Arbeitsplätzen sichergestellt werden. Daher sind innerhalb der Gewerbegebiete (GEE und GE) folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe und Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Lagerplätze nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks

Entsprechend der angrenzenden Gebiete sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet allgemein zulässig.

Um die planungsrechtlichen Festsetzungen den Zielen des Regionalplans anzupassen, sind Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um den Hauptbetriebszweck handelt und Einzelhandelsbetriebe mit typischerweise grundversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Als Ausnahme sind Verkaufstätigkeiten ohne typischerweise grundversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und dieser untergeordnet sind und die Verkaufsfläche höchstens 25% der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs beträgt.

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen unzulässig, da sie sich aufgrund des hohen Besucherverkehrs (Immissionen) negativ auf das angrenzende Wohngebiet auswirken würden:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter der betroffenen Gebiete, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Struktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes ansonsten gefährdet würden. Ein „Trading-down-Effekt“ wäre zu befürchten.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne „Arbachtal“ sowie „Arbachtal - Erweiterung I, II + III“. Entsprechend sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Gebäudehöhe gemessen über Normal Null in den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan geregelt.

### **10.3 Bauweise**

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

### **10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig festgesetzt, dass die erforderlichen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen untergebracht und angeordnet werden können.

Lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zusätzliche Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Flächen entlang der Arbachtalstraße zulässig. So kann der Erschließungsaufwand und die damit verbundene Versiegelung begrenzt werden.

### **10.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und wurde bindend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Ausgleich für die Eingriffe in die Natur sowie zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild werden im nördlichen Bereich öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der ca. 12,90 m bis 16,10 m breite, öffentliche Grünstreifen ist entsprechend des Pflanzgebots 1 zu bepflanzen. Alte Streuobstbäume und FFH-Flachlandmähwiesen sind hier zu erhalten. Hier ist zudem entsprechend der Maßnahme 3 ein Grasweg zur Bewirtschaftung der Wiese und zur Ableitung von abfließendem Niederschlagswasser der oberhalb des Plangebiets liegenden Hangflächen anzulegen.

Mit dem Gewässerentwicklungskorridor soll der Bruckbach in seiner Form und Ausdehnung geschützt werden. Ziel ist in diesem Bereich eine nachhaltige und naturnahe Gewässerentwicklung mit naturnahen Gewässerstrukturen und Erhalt der bestehenden Streuobstbäume.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Gebäudehöhe gemessen in Meter über NN bestimmt. Diese ist für die jeweiligen geplanten Grundstücke einzeln festgelegt. Demnach können im nördlichen Teilbereich (GEE) Gebäude mit einer maximalen Höhe von 10,50 m und im südlichen Teilbereich (GE) mit einer Höhe von 12,00 m entstehen. Dadurch wird ein verträglicher Übergang in die offene Landschaft gestaltet und zugleich das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt. Aus Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung erfolgt die Beschränkung auf 10,50 m im Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebiets. Auf Grund der größeren Distanz zur Wohnbebauung ist eine Begrenzung auf 12,00 m im übrigen Gewerbegebiet verträglich.

### 11.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Um eine möglichst hohe Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt zu erreichen sind innerhalb des Plangebiets mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 15° sowie Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° zulässig.

Die Dächer dürfen mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung und die Landschaft nicht mit grellen oder reflektierenden Materialien gedeckt werden. Das Ortsbild soll bewahrt werden.

### 11.3 Werbeanlagen

Die Regelungen zur Flächenbegrenzung und Gestaltung von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, übermäßigen „Werbewildwuchs“ einzuschränken. Daher sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, sind darüber hinaus Werbeanlagen mit bewegtem sowie mit wechselndem Licht ausgeschlossen.

## 12. Flächenbilanz

Bauflächen gesamt	ca.	1,17 ha	60,2 %
davon Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	0,49 ha	24,9 %
davon Gewerbegebiet	ca.	0,69 ha	35,2 %
Verkehrsflächen	ca.	0,13 ha	6,9 %
davon Fußweg	ca.	0,02 ha	1,1 %
öffentliche Grünflächen	ca.	0,64 ha	32,7 %
Fläche für Elektrizität	ca.	0,01 ha	0,3 %
<hr/>			
Gesamtgebiet	ca.	1,95 ha	100,0 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 21.11.2019 zugrunde.

Reutlingen, den

Eningen unter Achalm, den

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

Alexander Schweizer  
 Bürgermeister