



**GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

# **BEBAUUNGSPLAN “STUTTGARTER STRASSE“**

**in Eutingen im Gäu**

## **BEGRÜNDUNGEN**

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
19.02.2019**

**Büro Gfrörer**

Ingenieure, Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

## **GEMEINDE EUTINGEN IM GÄU**

**Landkreis Freudenstadt**

# **BEBAUUNGSPLAN "STUTTGARTER STRASSE" BEGRÜNDUNG**

---

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

In Eutingen ist keine wohnortnahe Grundversorgung vorhanden, der die Nahversorgung der Einwohner deckt. Daher ist vorgesehen, diese Lücke in der Infrastruktur mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung zu schließen. Die Sicherung der Grundversorgung ist dabei auch Zielsetzung der übergeordneten Raumordnung, weshalb in einem Kleinzentrum wie Eutingen die Ansiedlung eines solchen Einzelhandelsbetriebs grundsätzlich möglich ist. Die Größe des Marktes und der geplante Standort müssen dabei im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens untersucht werden. Im Gutachten ist nachzuweisen, dass eine solcher Betrieb raumverträglich realisiert werden kann.

Als Standort für einen solchen Einzelhandelsbetrieb war zunächst ein Standort in der Marktstraße vorgesehen, welcher sich allerdings als nicht umsetzbar erwiesen hat, da - nach erfolgter Detailprüfung aller relevanten Entscheidungskriterien - an diesem Standort ein Pflegeheim realisiert werden soll. Nach erfolgter Prüfung weiterer Standortalternativen hat sich der Standort an der B 28 am Ortsausgang in Richtung Ergenzingen als am geeignetsten herausgestellt, weshalb mit dem Bebauungsplanverfahren „Stuttgarter Straße“ die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen dafür geschaffen werden sollen.

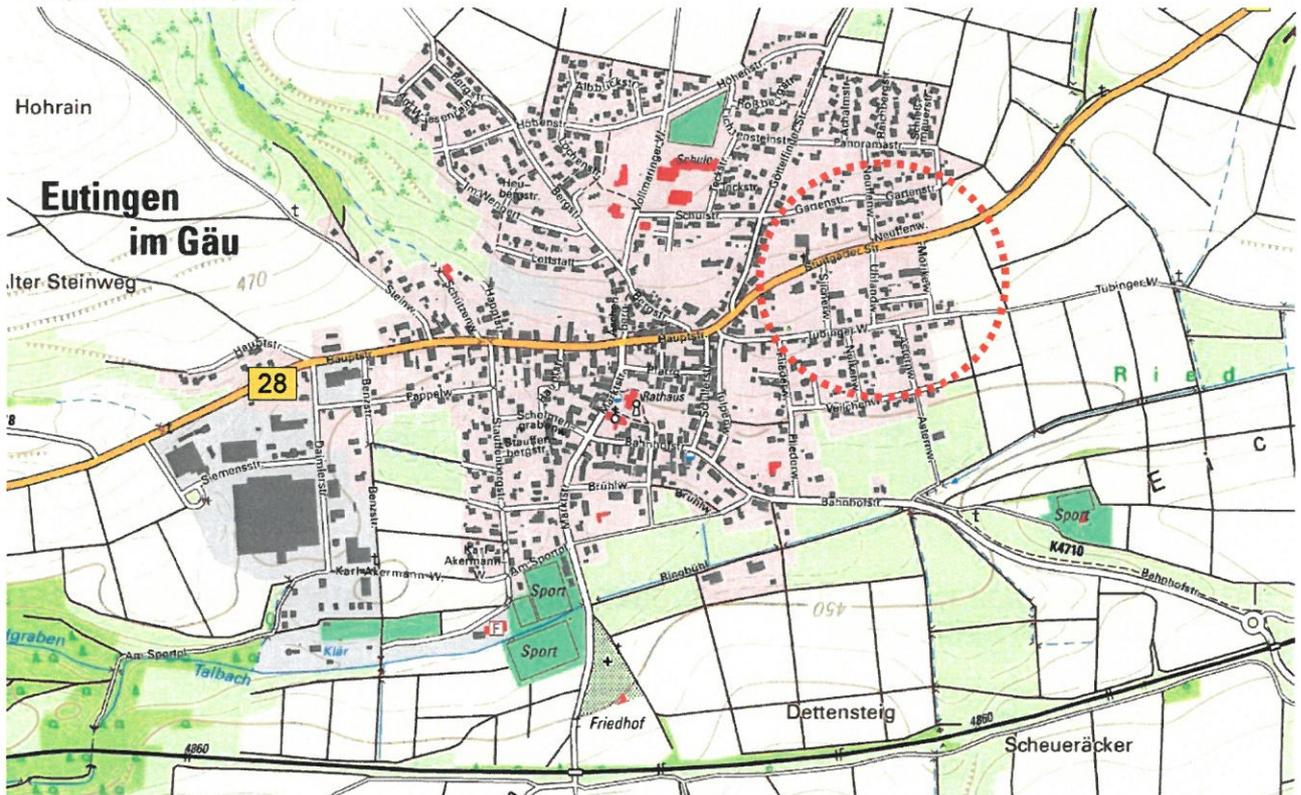
Der Bebauungsplan soll außer den Flächen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung und dessen Erschließung auch den bisher unbeplanten Innenbereich zwischen der Stuttgarter Straße und dem Tübinger Weg einbeziehen. Im Bebauungsplan soll das Miteinander der vorhandenen Gewerbebetriebe (Tankstelle, KFZ-Werkstatt, Baugeschäft) und des in diesem Bereich ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes mit den vorhandenen Wohnnutzungen planerisch bewältigt werden. Außerdem ist der Bebauungsplan Grundlage für die erstmalige Herstellung des Silcherwegs, des Umlandwegs und des Mörikewegs.

Die Gemeinde hat den Beschluss gefasst einen Bebauungsplan aufzustellen. Da sich die Ziele des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes in den beschriebenen Bereichen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes decken, muss der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan punktuell geändert werden.

## 2. LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 2.1. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Eutingen im Gäu in Richtung Ergenzingen. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen Dorfgebiete und allgemeine Wohngebiete an, im Norden Dorf- und Mischgebiete sowie allgemeine Wohngebiete. Im Norden des Plangebiets verläuft die Stuttgarter Straße (B 28).



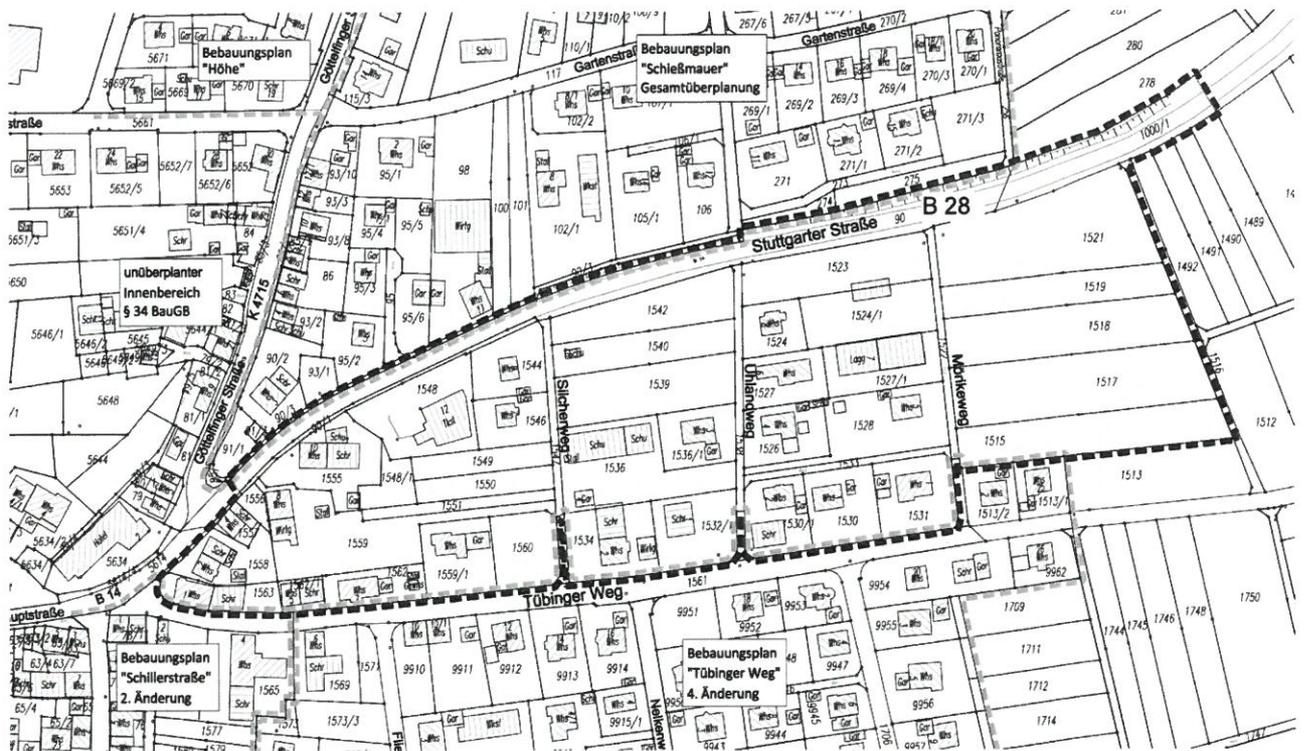
Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage von Eutingen im Gäu

### 2.2. Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 90 (Stuttgarter Straße B 28) i.T., 90/1 (Gehweg) i.T., 1000/1 (B 28) i.T., 1515, 1516 (Weg) i.T., 1517, 1518, 1519, 1521, 1522 (Mörkeweg) i.T., 1523, 1524, 1524/1, 1526, 1527, 1527/1, 1528, 1530, 1530/1, 1531, 1532/1, 1533 (Weg), 1534, 1536, 1536/1, 1538 (Uhlandweg) i.T., 1539, 1540, 1542, 1544, 1546, 1547 (Silcherweg) i.T., 1548, 1548/1, 1549, 1550, 1551, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1559/1, 1560, 1562, 1562/1 sowie 1563 und hat eine Fläche von ca. 5,1 ha.

Er wird begrenzt

- Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 90 (Stuttgarter Straße B 28) i. T., 90/3 (Gehweg) i. T., 256 (Panorama Straße), 274, 275, und 278 i. T.
- Im Westen: durch die Flurstücke Nr. 90 (Stuttgarter Straße B 28) i. T. und 90/1 (Gehweg) i. T.
- Im Süden: durch die Flurstücke Nr. 1513, 1513/2, 1513/1, 1522 (Mörkeweg) i. T., 1538 (Uhlandweg) i. T., 1547 (Silcherweg) i. T. und 1561 (Tübinger Weg)
- Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 1000/1 (B 28) i. T., 1489, 1490, 1491, 1492 und 1516 (Weg) i. T.



Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 3. BESTEHENDE BAULEITPLÄNE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

#### 3.1. Regionalplan

Im Regionalplan ist die Fläche für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und den Bodenschutz ausgewiesen. Des weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Siedlungsflächen und eine regional bedeutsame Straße (B 28). Ein regionaler Grünzug grenzt östlich geringfügig an das Plangebiet an.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist im Plangebiet unterhalb der B 28 bestehende und zum Teil geplante Wohnbaufläche aus. Im südwestlichen Bereich bestehende Mischbebauung. Im östlichen Teil, im Bereich des geplanten Sondergebiets, ist eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund der Änderung in gemischte Bauflächen und der Neuausweisung einer geplanten Sondergebietsfläche im östlichen Teil, entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine punktuelle Änderung des FNP im Parallelverfahren ist notwendig.

### **3.3. Vorhandene Bebauungspläne**

#### **Innerhalb des Geltungsbereichs**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden. Das Plangebiet ist damit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen.

#### **Außerhalb des Geltungsbereichs**

Im Norden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Schießmauer“ Gesamtüberplanung aus dem Jahre 2009 an. Dieser setzt Misch- und Dorfgebiet sowie allgemeines Wohngebiet fest.

Südlich schließt der Bebauungsplan „Tübinger Weg“ 4. Änderung mit Rechtskraft vom 23.01.2009 an das Plangebiet. Festgesetzt sind Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet.

Im südwestlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft zudem der Bebauungsplan „Schillerstraße“ 2. Änderung und Erweiterung vom 01.08.2014 mit der Festsetzung Mischgebiet.

### **3.4. Fachplanungsrechtliche Rahmenbedingungen und Restriktionen**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Talmühlequelle“ der Zone III.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten oder Natura2000-Gebieten und Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht, sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

## **4. STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG**

Als Standort für einen Einzelhandelsbetrieb war zunächst ein Standort in der Marktstraße vorgesehen, welcher sich allerdings als nicht umsetzbar erwiesen hat, da - nach erfolgter Detailprüfung aller relevanten Entscheidungskriterien - an diesem Standort ein Pflegeheim realisiert werden soll.

Nach erfolgter Prüfung weiterer Standortalternativen innerhalb des gesamten Gemeindegebiets ist der Standort an der B 28 am Ortsausgang in Richtung Ergenzingen - insbesondere auf Grund der Grundstücksgröße, der Eigentumsverhältnisse, der verkehrlichen Erschließung und der Vorgaben der Raumordnung in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsprojekten - als einziger Standort für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes geeignet. Vor diesem Hintergrund überwiegt das Ziel der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung die im Teilregionalplan Landwirtschaft enthaltene „Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft“.

Der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die bauliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen wird dabei berücksichtigt. So dient die Erschließung des Sondergebiets auch der Erschließung des westlich gelegenen Bauunternehmens und reduziert somit die Flächeninanspruchnahme durch Erschließungsanlagen. Weiterhin sind innerhalb der bebauten Gebiete in Eutingen keine Brachflächen in der erforderlichen Größe für die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts vorhanden. Somit überwiegt das Ziel der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im vorliegenden Fall den Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen. Die Größe des geplanten Verbrauchermarkts entspricht dabei der heute üblichen Dimension, in der ein Betrieb wirtschaftlich – und damit nachhaltig - betrieben werden kann.

Mögliche Standortalternativen, die Größe der Verkaufsfläche, die Einhaltung des Integrationsgebots und die Inanspruchnahme einer Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eng mit den Raumordnungsbehörden erörtert und abgestimmt. Die Ergebnisse dieser Abstimmung wurden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

## 5. IST SITUATION IM PLANGEBIET UND IN DER UMGEBUNG

Innerhalb des Plangebiets befinden sich verschiedenste Nutzungen und Problemlagen:

- Landwirtschaftliche Nutzungen
- Tankstelle
- KFZ-Werkstatt
- Bauunternehmen mit unzureichender Zufahrtssituation über den provisorisch geschotterten Mörikeweg
- Unzureichende Straßenbreiten im Bereich des Silcherwegs und des Uhlandwegs
- stark befahrene Bundesstraße B 28 mit unzureichenden Flächen für Fußgänger
- Wohnnutzungen
- ungenutzte Freiflächen
- Landwirtschaftliche Feldnutzungen



Blick von der B28 (Stuttgarter Straße) in Richtung Ortsmitte

## 6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung im Osten des Plangebiets geschaffen werden sowie die über die Jahre gewachsene Nutzungsmischung im Westen des Plangebiets städtebaulich geordnet und Nutzungskonflikte planerisch bewältigt werden.

## **7. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION, RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1. Verkehrliche Erschließung**

#### **7.1.1 Straßenverkehr**

##### **Silcherweg**

Der Silcherweg bleibt auf Grund der guten Sichtbeziehung über den gesamten Straßenbereich in seiner heutigen - 3,51m breiten - Form bestehen. Auf Grund der durch den ansässigen Landwirt hervorgerufenen Verkehre kann der Silcherweg weiterhin in beiden Fahrtrichtung befahren werden. Im Mittelbereich und im Kreuzungsbereich mit der Stuttgarter Straße werden im Unterschied zu heute 2 Begegnungsstellen geschaffen, um zu gewährleisten, dass sich an diesen beiden Stellen ein LKW und ein PKW begegnen können.

##### **Uhlandweg**

Der Uhlandweg bleibt auf Grund seiner ausschließlichen Anliegererschließungsfunktion und der guten Sichtbeziehung über den gesamten Straßenbereich in seiner heutigen - 3,50m breiten - Form bestehen. Im Einmündungsbereich der B28 in den Uhlandweg soll das Zeichen 267 „Verbot der Einfahrt“ aufgestellt werden (die Anordnung ist dabei nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens).

Die Zielsetzung den Uhlandweg in eine vom Tübinger Weg in Richtung Stuttgarter Straße befahrbare Einbahnstraße umzuwandeln ist zum einen der geringen Straßenbreite geschuldet. Die Planung berücksichtigt andererseits, dass sich der Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße / Uhlandweg außerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet wodurch es heute auf Grund der zulässigen Geschwindigkeiten auf der Bundesstraßen zu gefährlichen Situationen kommt, wenn ein aus Richtung Ergenzingen kommendes Fahrzeug – ohne eine vorhandene Linksabbiegerspur - links in den Uhlandweg einbiegen möchte und wegen Gegenverkehr unter Umständen auch länger warten muss.

##### **Privatweg zwischen Uhland- und Mörikeweg**

Der vorhandene - durch Baulasten und eine Grunddienstbarkeit gesicherte - Privatweg zu den Garagen der Gebäude Mörikeweg 1 und 3 und Uhlandweg 2 wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

##### **Mörikeweg**

Der Mörikeweg bleibt ausgehend vom Tübinger Weg in der jetzigen Form für Fahrzeuge befahrbar und wird in Höhe Hausnummer 5 - im Unterschied zur IST-Situation - zur Sackgasse, um den Kundenverkehr zum Sondergebiet ausschließlich nur über die Stuttgarter Straße zuzulassen und „Schleichverkehre“ durch bereits bebaute Gebiete zu verhindern.

##### **Stichstraße Stuttgarter Straße**

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiet ist für den Fahrzeugverkehr ausschließlich über die B 28 vorgesehen, um den Ziel- und Quellverkehr durch bereits bebaute Quartiere zu vermeiden. Außerdem soll mit der Stichstraße die Erschließung für den bestehenden Gewerbebetrieb insbesondere für LKW-Verkehre verbessert und heutigen Anforderungen angepasst werden. An der B 28 wird hierzu eine neue Linksabbiegerspur errichtet. Die geplante Stichstraße hat eine Breite von 7 m und eine Wendeanlage, um LKW-Verkehre verkehrssicher abwickeln zu können. Die Höhenlage der neuen Stichstraße hat dabei mehrere Zwangspunkte in Form von vorhandenen Anschlusshöhen und Planungsvorgaben (Höhenlage der B 28 im Anschlussbereich, weitestgehend ebener Anfahrbereich für LKW im Ausfahrtbereich der neuen Stichstraße auf die B 28, vorhandene Höhenlage der Zufahrt zum Bauunternehmen, planerisch maximal vorstellbares Gefälle für die Stichstraße, Anschlusshöhe des geplanten-großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnort-nahen Grundversorgung, Anschlusshöhen im fußläufigen Übergang zum Mörikeweg).

Im Einmündungsbereich der Stuttgarter Straße wird zur Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrssicherheit ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

## **Anbindung an die festgesetzten Straßenverkehrsflächen**

Um Missstände zu vermeiden, soll mit der Festsetzung „Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“ vermieden werden, dass Grundstücke so geteilt werden, dass diese nicht mehr über eine direkte Anbindung an die Straßenverkehrsflächen verfügen. Insbesondere zur Regelung der Bestandssituation wird die Möglichkeit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zufahrten als Alternative eingeräumt.

## **Fußläufige Verbindungen**

Um eine gute und verkehrssichere fußläufige Erreichbarkeit des großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung zu gewährleisten wird auf der Südseite der Stuttgarter Straße ein - durch einen Grünstreifen abgesetzter - Gehweg festgesetzt und der vorhandene Fußweg nördlich der Stuttgarter Straße - ausgehend vom Neuffenweg - nach Osten verlängert. Im Bereich der neuen Stichstraße zum Sondergebiet wird eine B28-Querungshilfe für Fußgänger in Form einer Verkehrsinsel geschaffen um sicherzustellen, dass die Bewohner nördlich der Stuttgarter Straße fußläufig sicher zum neuen Markt gelangen können.

Um eine gute fußläufige Anbindung an den großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung für die Bewohner der südlichen Gemeindegebiete zu gewährleisten, wird zwischen Mörikeweg und der neuen Stichstraße zum Sondergebiet eine fußläufige Verbindung geschaffen.

## **7.2. Lärm- und Staubimmissionen**

Im Plangebiet bestehen diverse gewerbliche Nutzungen (Tankstelle und Kfz-Werkstatt sowie Bauunternehmen) und ein landwirtschaftlicher Betrieb, sowie Wohnnutzungen. In der Umgebung dieser gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sind Lärm- und Staubimmissionen vorhanden, die untersucht und planerisch bewältigt werden müssen. Von der Bundesstraße 28 gehen ebenfalls Lärmimmission aus, die im Planverfahren zu berücksichtigen und zu bewältigen sind (siehe dazu auch die „Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen“ in der Anlage).

### **7.2.1 Straßenverkehrslärmimmissionen**

#### **Ausgangssituation**

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für Dorfgebiete / Mischgebiete von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet ab einem Abstand von ca. 70 m bzw. 100 m von der Straßenmitte der Bundesstraße B 28 unterschritten.

Die im vorliegenden Fall als Orientierung heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) für Dorfgebiete / Mischgebiete im Tagzeitraum werden insbesondere im östlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Im Nachtzeitraum ist der Bereich, in welchem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) für Dorfgebiete / Mischgebiete überschritten werden, noch etwas weiter ausgedehnt. Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder ähnlichem entlang der B 28 ist nicht zielführend, da auf Grund der vorhandenen Topographie und der notwendigen Öffnungen im Bereich des Silcher- und Uhlandwegs sowie der neuen Stichstraße zum Sondergebiet kein effektiver Schallschutz erreicht werden kann.

Aus schalltechnischer Sicht wäre es vorteilhaft, das Ortsschild an der Stuttgarter Straße nach Osten zu versetzen bzw. die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf mindestens 50 km/h zu beschränken. Mit dieser Maßnahme könnten die Schallimmissionen der Stuttgarter Straße rechnerisch um ca. 4 dB(A) gesenkt werden. Da es sich um einen Bundesstraße handelt, liegen solche Änderungen nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Bisherige Gespräche mit dem zuständigen Regierungspräsidium zur Versetzung des Ortsschildes und damit zur Reduzierung der Geschwindigkeiten auf der B 28 haben ergeben, dass momentan keine Änderung der IST-Situation vorgenommen werden kann. Somit müssen passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen und umgesetzt werden.

## Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109-1 zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 Ausgabe Januar 2018 werden in den Hinweisen des Bebauungsplans dargestellt.

## Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

In der DIN 4109 wird die Bedeutung der Frischluftzufuhr in schutzbedürftigen Räumen unter anderem aus Gründen der Hygiene und der Begrenzung der Luftfeuchte hervorgehoben. Im Tagzeitraum wird davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung durch ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster (in Abhängigkeit des Außenlärmpegels) zugemutet werden kann.

Im Nachtzeitraum sollten dagegen insbesondere Räume, die dem Schlafen dienen, über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige, Frischluftzufuhr verfügen. Gemäß VDI 2719 sollte der Mittelungspegel im Nachtzeitraum in Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschreiten. Es wird dabei davon ausgegangen, dass der Außengeräuschpegel bei gekipptem Fenster um ca. 15 dB(A) gemindert werden kann. Demnach wird ab einem nächtlichen Außengeräuschpegel von über 50 dB(A) bei Räumen, die dem Schlafen dienen, eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

Beurteilungspegel von über 60 dB(A) im Nachtzeitraum gelten als kritische Werte, bei deren Überschreitung Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen nicht mehr gänzlich ausgeschlossen werden können, sofern keine Festverglasungen installiert werden. Bei gesundheitsgefährdeten Pegeln sollen keine schutzbedürftigen Räume mit offenbaren Fenstern errichtet werden, insofern keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade besteht.

## Lärmschutzansprüche auf Grund der baulichen Maßnahmen an öffentlichen Straßen im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße / Mörikeweg zur Erschließung des Sondergebiets

Die Erschließung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“ erfolgt ausschließlich von der Stuttgarter Straße. Der nördliche Teil des Mörikewegs wird zu einer Sackgasse umgebaut, sodass eine Durchfahrt von der Stuttgarter Straße zum Tübinger Weg nicht mehr möglich ist. Im Bereich der Stuttgarter Straße wird eine neue Linksabbiegespur sowie eine Verkehrsinsel mit Querungshilfe für den Fuß- und Radverkehr hergestellt. Südlich der Stuttgarter Straße wird ein Fußweg angelegt, nördlich ein Geh- und Radweg.

Die Untersuchung des Ingenieurbüros Dröscher (siehe Anlage 8) kommt zum Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen keine wesentliche Änderung der öffentlichen Straßen gemäß § 1 Abs. (2) Nr. 2 16. BImSchV zu befürchten ist und ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach 24. BImSchV daher nicht gegeben ist.

## 7.2.2 Gewerbelärmimmissionen

### Geplantes Sondergebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung Lärm) werden an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft nicht überschritten. Die Fläche ist demnach grundsätzlich geeignet, um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung zu betreiben. Der detaillierte schalltechnische Nachweis ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren zu führen, wenn die genaue Planung des Marktes bekannt ist.

### Vorhandene gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe

Die Tankstelle mit dazugehöriger Kfz-Werkstatt, das Bauunternehmen und der landwirtschaftliche Betrieb verursachen im Plangebiet Lärmimmissionen, welche auf verschiedenen (derzeit unbebauten) Flächen teilweise Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung Lärm) verursachen.

Innerhalb der im Lageplan dargestellten „Flächen mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm“ dürfen zum Schutz vor Gewerbelärm keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016) errichtet werden, sofern nicht durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Fassung 26. August 1998) für die vorgesehene Nutzung nicht überschritten werden.

### **Sonstige Bereiche**

Bei sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) kommen in Abhängigkeit des Außenlärmpegels grundsätzlich folgende Maßnahmen zum Schallschutz in Betracht:

- Geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung. So können z. B. Räume, deren Nutzung weniger lärmempfindlich ist, wie Küchen, Bäder und Treppenhäuser zur Straße hin orientiert werden, während ruhebedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Gebäude-seite angeordnet werden. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudefassaden nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärm-abgewandten Fassaden zuzuordnen.
- Installation von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wie bspw. passiven Außendurchlasselementen (ADL) oder aktiven Außenwandlüftern in Kombination mit nicht offenbaren Fenstern. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade weiterhin erfüllt werden.
- Baulicher Schallschutz durch Außenbauteile, wie beispielsweise durch vorgelagerte verglaste Außenwohnbereiche (Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge, Schiebeläden, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden.

Da im Plangebiet einige Flächen noch nicht bebaut sind, besteht im Rahmen von konkreten Hochbauplanungen grundsätzlich auch die Möglichkeit, die Immissionssituation durch z. B. geschickte Positionierung von Garagen zu verbessern, indem diese Garagen den ankommenden Lärm abschirmen.

Der Lärmschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### **7.2.3 Staubimmissionen**

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass die ermittelten Immissionsgesamtbelastung für Feinstaub den Immissionswert der 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sicher einhalten. Die Immissionskonzentrationen an den schutzbedürftigen Nutzungen unterschreiten im Jahresmittel an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen auch den Äquivalenzwert zur Beurteilung der Kurzzeitbelastung.

Es liegen somit insgesamt keine Hinweise auf vorhabenbedingte erhebliche Konflikte in Hinblick auf die Luft-hygiene (Feinstaub PM 10 und Staubbiederschlag) vor.

## **7.3. Bauliche Festsetzungen im Geltungsbereich**

### **7.3.1 Art der Nutzung**

#### **Bereits bebaute Bereiche des Plangebiets**

Auf Grund der bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs und in der Umgebung wird ein Dorfgebiet und ein Mischgebiet festgesetzt, da sich die vorhandenen Nutzungen in den Nutzungskatalogen der §§ 5 und 6 der BauNVO widerspiegeln.

Innerhalb der Dorf- und Mischgebiete sind Verkaufsstätten nur als untergeordneter Nebenbetriebe zulässig. Die Verkaufsstätten müssen dabei in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen und die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein. Die Größe der Verkaufsstätte wird auf 200 qm beschränkt um sicherzustellen, dass die Verkaufstätigkeit untergeordnet ist. Darüber hinausgehende Einzelhandelsnutzungen sind in den Dorf- und Mischgebieten nicht zulässig, um die Handelsnutzungen in Eutingen auf die nahversorgungsrelevanten Standorte (Ortsmitte und neues Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“) zu konzentrieren.

## **Außenbereichsfläche im Osten des Plangebiets**

Die Untersuchung „Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu - Markt- und Standortanalyse“ (siehe Anlage) verdeutlicht, dass die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur wohnortnahen Grundversorgung am vorgesehenen Standort und in der vorgesehenen Größe dem sog. Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot entspricht und auch das sog. Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird.

Im Osten des Plangebiets wird daher ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“ festgesetzt, in dem das zulässige Sortiment im Wesentlichen auf das für eine Kommune in der Größe von Eutingen ausschlaggebende sog. „Nahversorgungssortiment“ beschränkt wird. Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“ sind ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.

Der Schwerpunkt der Nahversorgung soll dabei auf dem „Nahrungs- und Genussmittel“ liegen. Die anderen Nahversorgungssortimente

- Arzneimittel,
- (Schnitt-) Blumen,
- Drogeriewaren,
- Kosmetika und Parfümerieartikel,
- Papier- und Schreibwaren sowie Schulbedarf,
- Reformwaren,
- Sanitätswaren und
- Zeitungen und Zeitschriften

dürfen daher lediglich auf einem Flächenanteil von 20 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Andere Sortimente sind ausschließlich als Randsortimente bis insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

## **Landwirtschaftliche Flächen**

Zwischen dem Tübinger Weg und dem Sondergebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen welche auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Daher wird in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und dadurch erreicht, dass zwischen dem neuen Sondergebiet und der südlich angrenzenden Wohnbebauung dauerhaft ein gewisser Abstand eingehalten wird.

### **7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

#### **Dorf- und Mischgebiet**

Auf Grund der vorhandenen und städtebaulich gewollten gemischten Nutzungsstruktur werden die überbaubaren Flächen so groß wie möglich gefasst, sodass die im Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen auch tatsächlich realisiert werden können. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen dabei, dass im Abstand von 20m zu einer Bundesstraße keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen und auf Grund der geringen Straßenbreiten im Gebiet ein Mindestabstand zwischen Straße und Bebauung eingehalten werden muss.

Innerhalb des Plangebiets und in der Umgebung ist die offene Bauweise prägend und es sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser vorhanden. Auf Grund dieser städtebaulich maßgebenden und prägenden Struktur wird daher festgesetzt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise errichtet werden dürfen. Die städtebauliche Einbindung des Plangebietes in das Quartier wird damit gewährleistet.

#### **Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“**

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und noch keine konkreten Hochbauplanungen für den Lebensmittelmarkt vorhanden sind, werden die Baugrenzen möglichst weit gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen kann sich ein Gebäude mit maximal 2.500 qm Grundfläche „bewegen“.

Das Baufenster berücksichtigt außerdem den nicht bebaubaren 20m-Streifen neben der Bundesstraße 28. Weiterhin ist berücksichtigt, dass auf der Fläche Platz für eine dauerhafte Ortsrandeingrünung und für eine evtl. notwendige Retentionsfläche zur Speicherung und Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser vorhanden ist.

### 7.3.3 Zulässige Grundflächen

#### Dorf- und Mischgebiet

Innerhalb des Dorf- und Mischgebiets sind bei der vorhandenen Bebauung sehr unterschiedliche Grundstücksausnutzungen festzustellen. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird als GRZ-Obergrenze 0,6 festgesetzt, da die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets städtebaulich vertretbar und gewünscht ist.

#### Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“

Heutige Lebensmittelmärkte, die als sog. Vollsortimenter betrieben werden, haben eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm. Dazu kommen Lager- und Andienungsflächen sowie Büro- und Sozialräume von etwa 800 bis 1.000 qm, sodass die Gesamtgrundfläche des Gebäudes insgesamt etwa 2.500 qm beträgt und als Obergrenze in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Um die notwendigen Parkplätze und Zufahrten realisieren zu können wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. um bis zu 150 vom Hundert überschritten werden darf. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 2.500 qm für das Gebäude zzgl. maximal 3.750 qm für Stellplätze, Zufahrten etc., insgesamt also 6.250 qm.

Die festgesetzte SO-Fläche hat eine Größe von insgesamt 6.360 qm, sodass die in § 17 Absatz 1 BauNVO genannte GRZ-Obergrenze von 0,8 überschritten wird. Diese Überschreitung wird auf Grundlage von § 17 Absatz 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zugelassen, da:

- Ein Handelsbetrieb ist auf Grund seiner Betriebs- und Kundenstruktur – gerade im Hinblick auf die notwendige Flächenversiegelung – grundsätzlich sehr flächenintensiv, da neben dem Baukörper eine große Anzahl Kundenparkplätze und Andienungsflächen vorgehalten werden müssen. Die Parkplatz- und Andienungsflächen müssen dabei aus Gründen der Funktionalität mit dem Gebäude eine kompakte räumliche Einheit bilden und versiegelt sein (Stichwort Schneeräumung im Winter, Befahrbarkeit mit Einkaufswagen etc.)
- Vor dem Hintergrund der notwendigen kompakten Gebäude- und Versiegelungsflächen ist es sinnvoll, diese Flächen umfassend – und räumlich konkret fixiert - einzugrünen, um die städtebauliche Einbindung solcher Handelseinrichtungen in die Umgebung zu gewährleisten.
- Dieser städtebaulichen Einbindung wird im Sondergebiet durch die Festsetzung von Grünflächen um das Sondergebiet Rechnung getragen. Diese Grünflächen gehören faktisch zwar zur Sondergebietsfläche, zählen gem. aktueller Rechtsprechung aber nicht zum maßgebenden Baugrundstück bei der GRZ-Berechnung.
- Gemäß der Festsetzungen können im Sondergebiet insgesamt 6.250 qm versiegelt werden. Daher ergibt sich bei einer regelkonformen GRZ-Berechnung einer Versiegelung von fast 1,0, da die für diese Berechnung heranzuziehende Größe des Sondergebiets lediglich 6.360 qm beträgt und die festgesetzten Grünflächen zur städtebaulichen Einbindung der Handelsnutzung vollständig unberücksichtigt bleiben.
- Das städtebaulich wahrnehmbare Handelsgrundstück hat städtebaulich wahrnehmbar allerdings eine Größe von insgesamt rund 7.950 qm (6.265 qm Sondergebietsfläche zzgl. 1.685 qm private Grünflächen). Berücksichtigt man diese Gesamtgrundstücksgröße, so ergibt sich bei der maximal zulässigen Gesamtversiegelung von 6.250 qm eine maximal zulässiger Gesamtversiegelungsgrad von 0,8.

Würde der Bebauungsplan auf die Festsetzung von Grünflächen zur städtebaulichen Einbindung der Handelsnutzung in die Umgebung verzichten und die gesamte Fläche als Sondergebiet festsetzen, dann würde die in § 17 Absatz 1 BauNVO genannte GRZ-Obergrenzen von 0,8 nicht überschritten. Die auf Grund der Festsetzung einer kleineren Sondergebietsfläche hervorgerufen Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten GRZ-Obergrenze erfolgt aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO.

### 7.3.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

#### Dorf- und Mischgebiet

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf die vorhandenen Straßen ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachform festgesetzt und beträgt im MI 1 und MD 1 maximal 11,00m und im MI 2 und MD 2 maximal 10,00m. Bezugspunkt ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Damit nehmen die Festsetzungen die bereits vorhandene Bebauung innerhalb und in der Umgebung des Plangebiets auf und stellen sicher, dass sich die Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung städtebaulich in das Quartier einbindet. Gleiches gilt für die maximale Zulässigkeit von 2 bzw. 3 Vollgeschossen.

#### Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“

Im Sondergebiet ist die maximale Gebäudehöhe auf 9,00m beschränkt und auf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (+/- 0,5 m) bezogen. Damit ist sichergestellt, dass bei der Herstellung der Geländefläche ein Massenausgleich zwischen Abgrabungen und Auffüllungen erfolgen kann und die Höhenlage der Fläche zu den geplanten Höhen der neuen Stichstraße passt. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 9,00m festgesetzt, da Lebensmittelmärkte mindestens 4,5m lichte Höhe im Verkaufsraum haben, zzgl. ca. 1,5m für Lüftung und Technik, zzgl. ca. 1m Deckenkonstruktion incl. Dachbegrünung, sowie zzgl. ca. 1m Attikahöhe, um die Kälte- und Lüftungstechnik auf dem Dach „zu kaschieren“.

### 7.3.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet keine Besonderheiten in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen zu erkennen sind.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die eine Einschränkung rechtfertigen würden. Lediglich innerhalb der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße sind solche Anlagen auf Grund des Fachplanungsrechts nur ausnahmsweise unter Zustimmung des Regierungspräsidiums zulässig.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten. Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung von - städtebaulich unerwünschten - „baulichen Straßenschluchten“ in einer bereits engen, räumlichen Situation im Bereich vorhandener Wege.

### 7.4. Grünflächen und Grünstrukturen

Die Lage des Sondergebiets im Übergang zur freien Landschaft macht es erforderlich, dass eine dauerhafte Ortsrandeingrünung realisiert wird. Hierzu werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt, sowie Bindungen für die Pflanzungen von Einzelbäumen.

Im Bereich der Stuttgarter Straße werden verschiedene Verkehrsgrünflächen festgesetzt, um die Gestaltung der Böschungsbereiche der Straße sicherzustellen und um „Abstandsflächen“ zwischen der stark befahrenen Straße und den geplanten Geh- und Radwegen zu schaffen.

Um innerhalb der Bauverbotszone südlich der Stuttgarter Straße ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung zu gewährleisten, werden darüber hinaus in geringen Umfang private Grünflächen mit Pflanzerverbindungen bzw. Pflanzgeboten festgesetzt.

### 7.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

#### 7.5.1 Grundsätzliches zum Plangebiet

Beim Bebauungsplanverfahren handelt es sich größtenteils um die Überplanung eines Bestandsgebiets, das bereits heute fast vollständig bebaut ist. Es handelt sich aktuell um einen "im Zusammenhang bebauten Ortsteil", sodass Gebäudeabriss- und -neubauten heute bereits nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden. Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die vorhandene Bebauung im Plangebiet lediglich bauplanungsrechtlich "zu fixieren" und durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan eindeutig festzuschreiben.

Der Bereich des geplanten Sondergebiets im Osten des Plangebiets ist aktuell eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich, für die im Unterschied zu den restlichen Flächen im Plangebiet bisher keine Baurechte bestehen.

### 7.5.2 Ergebnisse der Artenschutzuntersuchungen

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.
- Sind Bäume zur Fällung vorgesehen, die über Höhlungen, Astlöcher oder Rindenspalten verfügen, ist zusätzlich durch einen Fachmann unmittelbar vor dem Eingriff zu beurteilen, ob Fledermäuse hier ein Quartier haben.
- Bei Gebäude-Abbrüchen ist zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran / darin befinden und im Einzelfall unter Hinzuziehung eines Experten über das weitere Vorgehen zu entscheiden.
- Zum Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern sind 10 Nisthilfen in Form von 5 Nisthöhlen für kleine Höhlenbrüter und 5 Nisthilfen für mittelgroße Höhlenbrüter an geeigneten Bäumen im Plangebiet anzubringen und zu pflegen.
- Eine durchgängige nächtliche Beleuchtung an den Gebäuden ist zu vermeiden.

Diese Hinweise werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## 7.6. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

### Dorf- und Mischgebiet

Das Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut, sodass die Entwässerung der wenigen, noch neu zu errichtenden Gebäude an das bestehende Abwassernetz erfolgen kann.

### Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“

Im Bereich des Tübinger Wegs / Mörikewegs besteht grundsätzlich die Möglichkeit, mit dem Schmutzwasser an den bestehenden Kanal anzuschließen.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers muss im Detail geplant werden, sobald eine konkrete Hochbaukonzeption für den Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung vorliegt. Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits grundsätzlich, dass innerhalb des Sondergebiets ggf. eine Retentionsfläche zur Pufferung und Zwischenspeicherung von Regenwasser angelegt werden muss. Die Details der Oberflächenentwässerung müssen in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren mit dem Landratsamt abgestimmt werden. In diesem Verfahren sind dann mögliche Alternativen zu untersuchen, wie z. B. die Schaffung eines Grabens bis zum Talbach zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Sondergebiet.

## 7.7. Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich, die Bilanzierung erfolgt ausschließlich für den Bereich des neuen Sondergebiets, für den Bereich der bestehenden Baulücken innerhalb der Dorf- und Mischgebiete und für die neu geplanten Erschließungsanlagen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	Dorf- und Mischgebiet	Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“
1. Heckenpflanzung gem. Planeintrag	245 qm (19,10 %)	1.037 qm (80,90%)
2. Einzelbaumpflanzungen gem. Planeintrag	---	12 Stück (100 %)
3. Baumpflanzungen je Grundstücksflächen	14 Stück (52 %)	13 Stück (48 %)

Innerhalb der Dorf- und Mischgebiete ist je 500 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Gleiches gilt für den Bereich des Sondergebiets.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden ein Bilanzierungsdefizit von 187.939 Punkten, welches innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über das Ökokonto:

Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto	Dorf- und Mischgebiet	Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“
1. Bilanzierungsergebnis Schutzgut Biotop	- 69.516 BWP	+ 95 BWP
2. Bilanzierungsergebnis Schutzgut Boden	- 23.531 BWP	- 94.987 BWP
Summe Ausgleich über Ökokonto	-93.047 BWP (49,50%)	-94.892 BWP (50,50%)

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans damit vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

## 8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 8.1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Freigabe der Dachformen leitet sich aus der vorhandenen Bebauung innerhalb des Baugebiets ab, in dem Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer unterschiedlichster Dachneigung vorhanden sind.

### 8.2. Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen. Dies stellt sicher, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern auf Gebäuden, Garagen und Carports. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

### 8.3. Werbeanlagen

Auf Grund der direkten Lage des Plangebiets an der B 28 sind Regelungen in Bezug auf die Ausgestaltung von Werbeanlagen notwendig, um Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit zu vermeiden. Daher sind Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen unzulässig, beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszugestalten und außerhalb der Betriebszeiten in der Intensität auf ein Mindestmaß herunterzufahren.

Im Bereich des Sondergebiets „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“ sind freistehende Werbeanlagen zulässig, da die Betriebsform „Einzelhandelsbetrieb“ grundsätzlich Werbeanlagen benötigt, die über Werbeanlagen eines gewerblichen Betriebs hinausgehen.

Innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m entlang der Bundesstraße sind Werbeanlagen auf Grund § 9 Bundesfernstraßengesetz unzulässig.

### 8.4. Gestaltung der unbebauten Flächen und der Stellplätze

Eutingen im Gäu ist ein durchgrünter Ort, sodass auf die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ein besonderer Wert gelegt wird. Vor diesem Hintergrund wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen.

### 8.5. Einfriedungen

Auf Grund der geringen Fahrbahnbreiten im Silcher-, Uhland- und Mörikeweg (jeweils ohne Gehweg) wird festgesetzt, dass Einfriedungen um mindestens 50 cm von der Straße zurückversetzt sein müssen.

### 8.6. Geländeaufschüttungen und Stützmauern

#### Dorf- und Mischgebiet

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in Abhängigkeit von der vorhandenen Geländeneigung geregelt werden.

#### Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“

Die Betriebsform erfordert es, dass Markt- und Parkplatzflächen auf einer Ebene angeordnet werden können. Daher sind weitreichendere Geländeänderungen zulässig, als in den Dorf- und Mischgebieten, um die notwendige Erdgeschossfußbodenhöhe herstellen zu können.

### 8.7. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

### 8.8. Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

### 8.9. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung erfolgt analog der in Eutingen im Gäu vorhandenen „Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“.

## 9. DENKMAL- UND BODENDENKMALPFLEGE

Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

**10. ALTLASTEN**

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

**11. PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG**

Die Grundstücke östlich des Mörikewegs (Bereich geplantes Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur wohnortnahen Grundversorgung“) befinden sich im Privatbesitz. Die Gemeinde beabsichtigt die Grundstücke zu erwerben. Eine Umlegung ist daher nicht notwendig.

**12. KOSTEN**

Die Kosten trägt die Gemeinde.

**13. FLÄCHENBILANZ**

1. Dorfgebietsflächen	21.446 qm	(42,0%)
2. Mischgebietsflächen	10.624 qm	(20,8%)
3. Sondergebietsflächen	6.265 qm	(12,3%)
4. Verkehrsflächen	6.315 qm	(12,3%)
5. Verkehrsgrünflächen	2.079 qm	(4,1%)
6. Private Grünflächen	2.339 qm	(4,6%)
7. Landwirtschaftliche Fläche	1.997 qm	(3,9%)
8. Versorgungsanlagen	25 qm	(0,0%)
<b>Summe</b>	<b>51.090 qm</b>	<b>(100 %)</b>

**14. ANLAGEN**

1. Umweltbericht vom 15.11.2017 / aktualisiert 28.05.2018
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.06.2016
3. Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) vom 06.07.2016 / aktualisiert 30.08.2017 / aktualisiert 18.05.2018
4. Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) vom 23. Februar 2017
5. Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu - Markt- und Standortanalyse (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH) vom 16.06.2016
6. Ergänzung des Nahversorgungsgutachtens vom 16.06.2016 durch Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 12.09.2016
7. Ergänzung des Nahversorgungsgutachtens vom 16.06.2016 durch Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 20.02.2017
8. Untersuchung zum Straßenverkehrslärm durch Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B 28 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher) vom 18. August 2017

**Aufgestellt:**

Empfingen, den 15.11.2016, geändert 14.03.2017,  
 geändert 29.08.2017, geändert 15.11.2017,  
 geändert 29.05.2018, geändert 03.07.2018, geändert  
 19.02.2019

**Anerkannt Begründungen mit den Anlagen 1 bis 8:**

Eutingen im Gäu, den 19.02.2019  
 .....  
 Armin Jöchle, Bürgermeister

**Büro Gfrörer**

Ingenieure, Sachverständige,  
 Landschaftsarchitekten  
 Dettenseer Str. 23  
 72186 Empfingen




**Ausgefertigt:**

Eutingen im Gäu, den 20.02.2019  
 .....  
 Armin Jöchle, Bürgermeister

