



Eutingen im Gäu  
Landkreis Freudenstadt

## **Bebauungsplan „Scheunengebiet Grabenäcker II“**

Regelverfahren  
in Eutingen i.G. - Göttelfingen

# **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 30.03.2022 für die Sitzung am 12.04.2022

*Vorentwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>6</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	7
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	9
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	10
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>11</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	11
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	11
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>12</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	12
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	12
6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	12
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>13</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	13
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	13
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>14</b>
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>15</b>
9.1 Art der Nutzung.....	15
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	16
9.4 Nebenanlagen, Carports und Stellplätze.....	16
9.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	16
9.6 Private Grünflächen.....	16
9.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
9.8 Bindung für Bepflanzungen.....	16
<b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>17</b>
10.1 Dachform und Dachneigung.....	17
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	17
10.3 Werbeanlagen.....	17
10.4 Gestaltung unbebauter Fläche.....	17
10.5 Geländemodellierungen.....	17
<b>11. Anlagen.....</b>	<b>18</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Der Gemeinde Eutingen im Gäu liegen mehrere Anfragen zur Errichtung landwirtschaftlicher Feldscheunen vor. Diese sollen zum Unterstellen land- und forstwirtschaftlicher Fahrzeuge und Maschinen genutzt werden. Der Planungsanlass seitens der Gemeinde ist daher begründet. Mit der Ausweisung eines Scheunengebietes soll vor allem den Nebenerwerbslandwirten, die ihren Teil zur Erhaltung der Pflege der bäuerlichen Kulturlandschaft beitragen, die Möglichkeit zur Unterbringung von Maschinen und Geräten in geeigneten Gerätescheunen außerhalb der oftmals beengten Ortslage gegeben werden.

Um einer Konzentration und Zersiedelung entgegenzuwirken, strebt die Gemeinde Eutingen im Gäu, die Ausweisung des Scheunengebiets im Ortsteil Göttelfingen, angrenzend an die bereits bestehende Scheunenbebauung im Bereich „Scheunengebiet Grabenäcker“ an.

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

Positiver Nebeneffekt des Scheunengebiets ist die Verlagerung bisheriger Scheunen aus dem Innenbereich in den Außenbereich. Damit soll einerseits die Konfliktsituation in den Ortslagen verbessert (Staub-, Lärmimmissionen) werden und andererseits eine städtebauliche Nachverdichtung durch Umnutzung oder Neubau von Wohnhäusern anstelle von bisherigen Stallungen und Scheunen vorgesehen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Scheunengebiet Grabenäcker II“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortsrandlage von Eutingen im Gäu - Göttelfingen, zwischen den Gewannen Tännlesäcker im Norden und Haldenäcker im Süden. Im Norden, Osten und Westen öffnet sich das Gebiet hin zu landwirtschaftlichen Flächen, während es im Süden an das bereits bestehende „Scheunengebiet Grabenäcker“ angrenzt. Der geplante Standort eignet sich daher besonders, da er an eine bereits bestehende Scheunenbebauung anschließt.

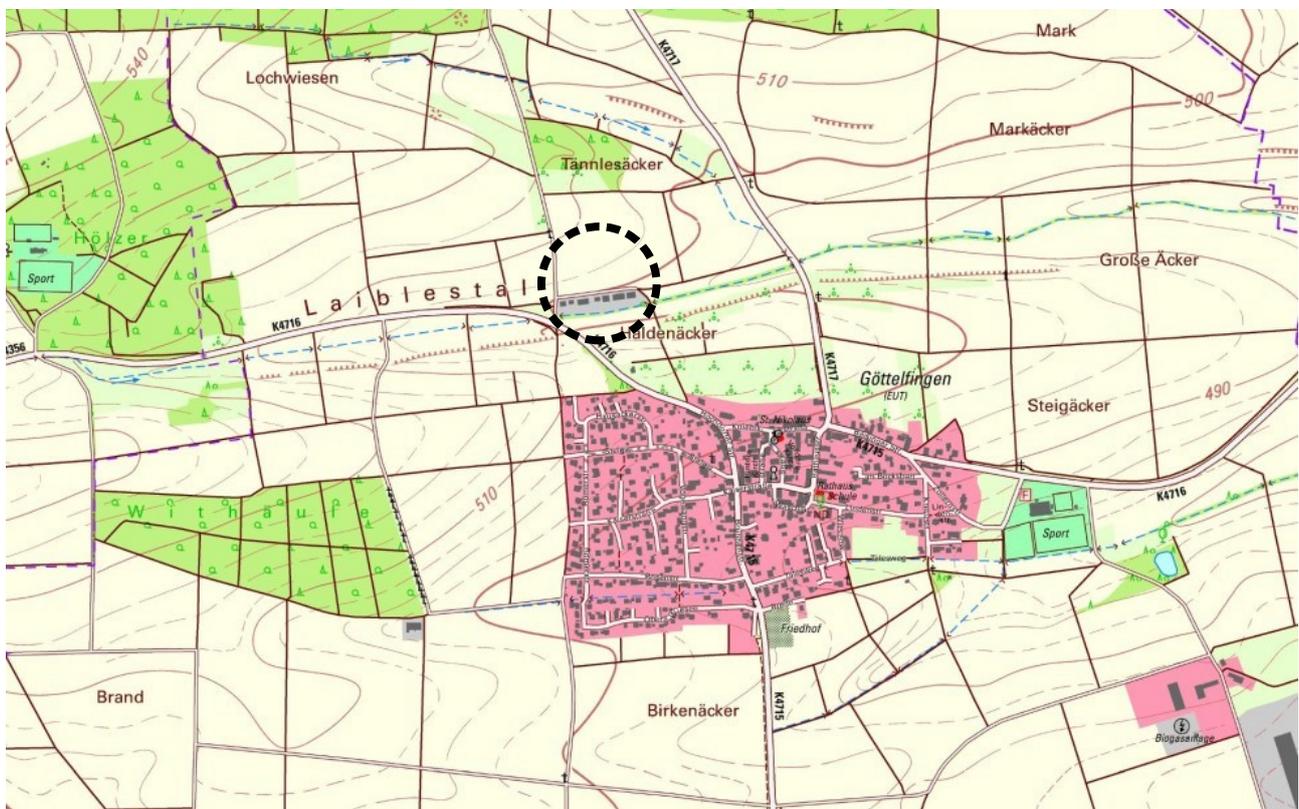


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,57 ha beinhaltet das Flurstück 2575, sowie in Teilen das Flurstück 2597.

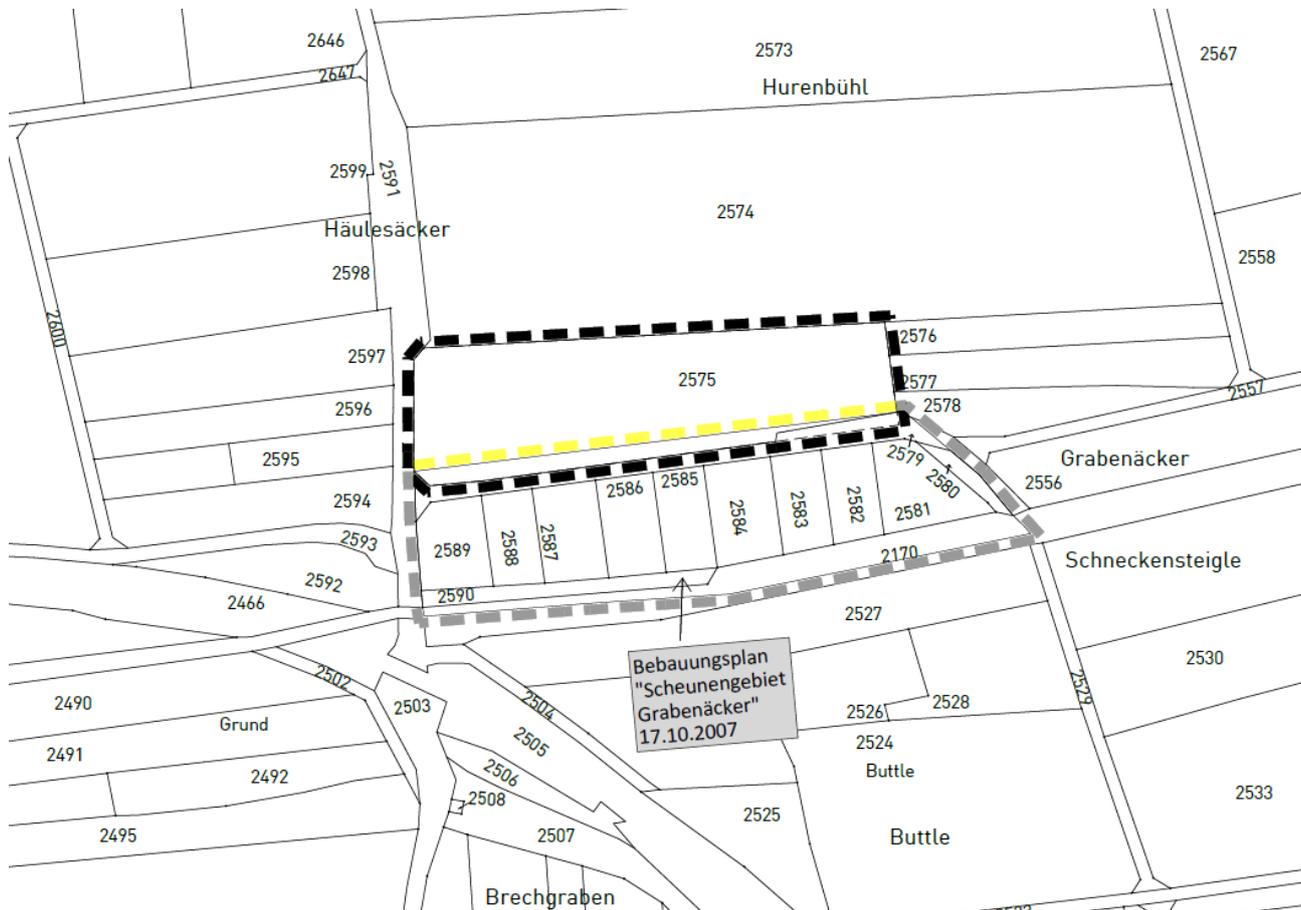


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Scheunengebiet Grabenäcker II“

## 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Fläche für Bodenschutz Regionaler Grünzug
Teilregionalplan	Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Fläche für Bodenschutz
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft Sonderbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Im Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Scheunengebiet Grabenäcker“ an das Gebiet und wird im Norden zu einem geringen Teil überplant.
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Im Osten des Plangebiets erstreckt sich ein Biotopverbund mittlere Standorte (500m - Suchraum)
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	Das Plangebiet liegt zum vollständigen Teil im festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäu-Wasserversorgung, Wasserschutzgebietszone III und IIIa
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlagen	ca. 60 m südwestlich liegt die Kreisstraße K 4716

## 4.1 Übergeordnete Planungen

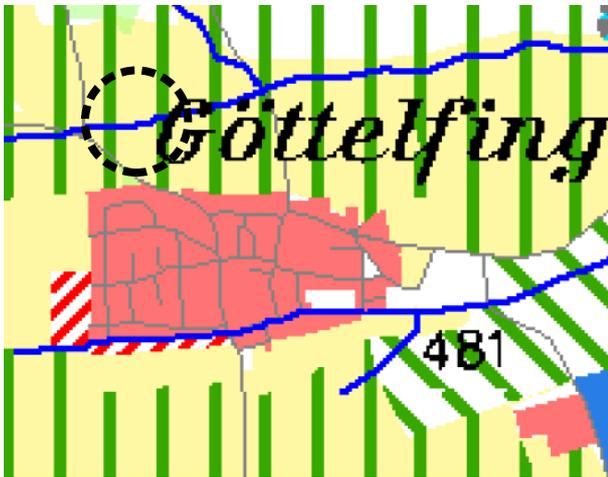


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplan

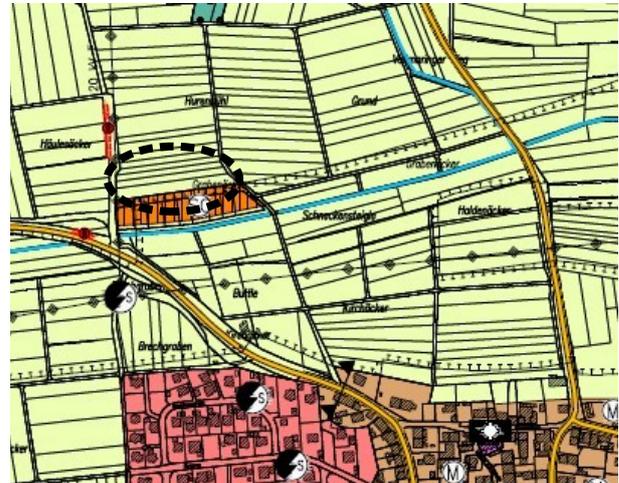


Abb. 4-1: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 wird das Plangebiet als Fläche für den Bodenschutz und Regionaler Grünzug ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte sind Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz ausgewiesen. Sie sollen auf Dauer erhalten werden. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Außerdem sollen die Böden als nicht erneuerbar und begrenzte Ressource im Sinne der Nachhaltigkeit verstärkt geschützt werden. Bei der Flächeninanspruchnahme durch Bau- und Infrastrukturvorhaben soll der Innenentwicklung in den Ortslagen Vorrang eingeräumt werden. Ausweisungen im Außenbereich sind auf ihre Erfordernis eingehend zu prüfen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald sind Regionale Grünzüge gebietsscharf als eigenständiges Freiraumsystem ausgewiesen. Zur Sicherung ihrer ökologischen, gestalterischen und Erholungsfunktion sind in ihnen neue Siedlungs- und Gewerbeansätze nicht zulässig. Ziel der Abgrenzung der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren nach LPLG ist es, einen Ausgleich zwischen den Zielen der Freiraumsicherung und der Siedlungsentwicklung insbesondere innerhalb der Achsen darzustellen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Scheunengebiet zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten entwickelt werden. Da der Regionalplan Nordschwarzwald für den Ortsteil Göttelfingen fast vollständig Flächen für den Bodenschutz ausweist, kann auf die Inanspruchnahme solcher Fläche nicht verzichtet werden. Zudem befindet sich direkt südlich angrenzend der rechtskräftigen Bebauungsplan „Scheunengebiet Grabenäcker“.

Bei der Untersuchung für potentiell geeignete Flächen sind verschiedene Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Eine Verlagerung der landwirtschaftlichen Nutzungen in den Außenbereich bringt neben der Entlastung des innerörtlichen Verkehrs eine Minimierung der Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen durch die landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf die Wohnnutzungen mit sich.

Somit können Konflikte zwischen Wohnbebauung und den landwirtschaftlichen Tätigkeiten vermieden werden. Von Vorteil ist außerdem eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, hier in unmittelbarer Nähe die Kreisstraße K4716.

Für potentielle Nutzer der Scheunengebiete ist es auch relevant und zu berücksichtigen, dass sie ihre landwirtschaftlichen Maschinen in der Nähe ihres Wohnortes unterstellen können.

Ein neuer Siedlungsansatz wird durch den Anschluss an ein bestehendes Scheunengebiet nicht gebildet. Darüber hinaus ist die geplante Nutzung als Scheunengebiet entsprechend den obenstehenden Ausführungen typischerweise in Freiräumen zu realisieren.

Durch die geringen Versiegelungen in einem Scheunengebiet und der Festsetzung, dass Zufahrten und Hofflächen lediglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind, kann die Flächenversiegelung möglichst gering gehalten werden. Das Plangebiet umfasst zudem, orientiert am Bedarf, lediglich 0,57 ha.

Der Teilregionalplan Landwirtschaft weist für das Plangebiet zudem ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft aus. Gem. Plansatz 3.3.3 Z (7) ist die Inanspruchnahme der Vorranggebiete für die Landwirtschaft durch landwirtschaftskonforme Nutzungen zulässig. Damit ergeben sich keine Widersprüche der Planung zur übergeordneten Raumplanung.

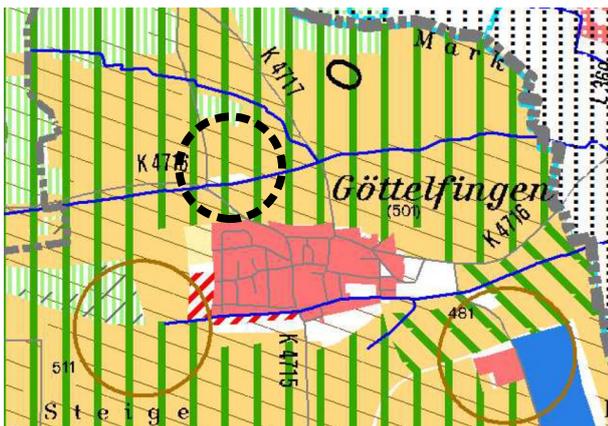


Abb. 4-3: Auszug Teilregionalplan Landwirtschaft

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft, sowie in geringem Maße als Sonderbaufläche (Feldscheunen) dargestellt. Dies entspricht der geplanten Nutzung als Scheunengebiet für die Errichtung land- und forstwirtschaftlicher Gerätescheunen / Feldscheunen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht nötig.

#### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

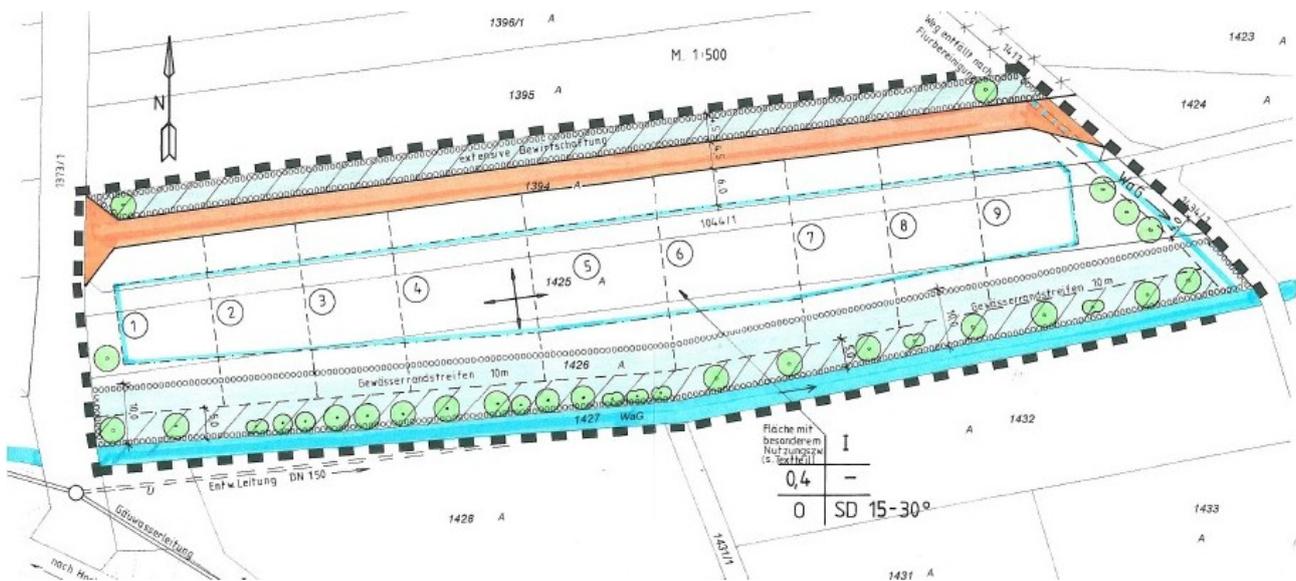


Abb. 4-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Scheunengebiet Grabenäcker“ vom 17.10.2007

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Scheunengebiet Grabenäcker“ im nördlichen Bereich geringfügig überplant. Hierbei handelt es sich um eine festgesetzte extensiv bewirtschaftete Grünfläche für den damaligen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Da dieser Teilbereich der Erschließung des jetzigen Plangebiets dient, wird die festgesetzte Grünfläche in den nördlichen Randbereich des geplanten Scheunengebiets „Gabenäcker II“ verlagert. Die Grünfläche soll darüber hinaus zur Abgrenzung des Plangebiets in nördliche Richtung durch Pflanzbindung begrünt werden.

### 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgüter.

Der östlich gelegene Teil des Geltungsbereichs liegt jedoch in Flächen des mittleren Biotopverbunds (500 m – Suchraum, vgl. Abb. 4-5).

Das Plangebiet befindet sich außerdem gänzlich im festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG TALMÜHLE-QUELLE ZV Gäu-Wasserversorgung vgl. Abb. 4-6, Wasserschutzgebietszone III und IIIa. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Freudenstadt vom 02.06.1989 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten.

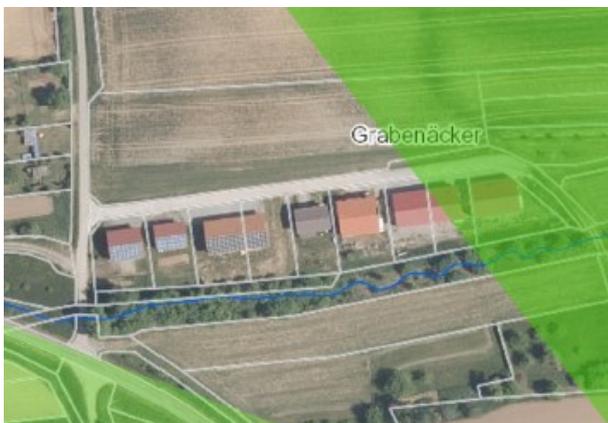


Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund mittlere Standorte (500 m – Suchraum) vom 11.10.2021



Abb. 4-6: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Wasserschutzgebiet WSG TALMÜHLEQUELLE ZV Gäu-Wasserversorgung vom 11.10.2021

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

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

---

### **5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- landwirtschaftliche Wege
- Scheunenbebauung
- Schrebergärten
- Gewässer „Sandegraben“

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Grabenäcker II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines landwirtschaftlich genutzten Scheunengebietes, zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte, geschaffen werden. Dadurch können diese Lagerungen und Nutzungen langfristig aus der Ortslage in den Außenbereich verlagert und die Innenbereiche mit Wohnnutzungen nachverdichtet werden.

## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

Geplant ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenscheunen. Die Grundstücksgrenzen sind als unverbindliche Planzeichen im zeichnerischen Teil enthalten und können bei Bedarf angepasst werden. Die Reihenscheunen sollen entsprechend dem südlichen Gebiet mit einem First ausgebildet werden, die Aufteilung erfolgt durch Trennwände und mehreren Zufahrten / Toren entsprechend der untenstehenden Konzeption.



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

### 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußerliche verkehrliche Erschließung erfolgt über bestehende landwirtschaftliche Wege im Süden und Westen des Plangebiets. Neue Erschließungsstraßen sind nicht notwendig.

### 6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Da im Außenbereich keine Leitungen vorhanden sind erfolgt die Ableitung von Niederschlagswasser durch breitflächige Versickerung auf den Privatgrundstücken (Versickerungsmulde) bzw. teilweise Einleitung des Überlaufes in den südlichen „Sandegraben“. Damit wird dem Grundsatz einer ortsnahen Versickerung und Entwässerung im Trennsystem entsprochen.

Schmutzwasser darf im Scheunengebiet nicht anfallen.

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

---

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Ggf. erforderliche, planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und festgelegt, sodass der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt wird. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

### 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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:

- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass das nördlich des Plangebiets befindliche geschützte Biotop in Form einer Feldhecke nicht durch Baumaßen oder die Einrichtung von Materiallager oder Baustelleneinrichtungsflächen geschädigt oder zerstört wird. Hierfür wird während der Bauphase eine Abgrenzung dieser Feldhecke mit Flatterband oder einem Bauzaun empfohlen.
- Eine Beurteilung der Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt im Rahmen einer Begehung während der Vegetationszeit im Zeitraum von Juni bis Juli.
- Eine Erfassung der Avifauna erfolgt an sechs Terminen während der Vogelbrutzeit von Ende März bis Anfang Juli. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Feldlerche gelegt.
- Ein potenzielles Vorkommen der Zauneidechse wird an vier Terminen in der Zeit von April bis Anfang Juli in der aktiven Zeit dieser Reptilienart untersucht. Dies erfolgt entweder durch Sichtbeobachtung oder durch die Installation und der Kontrolle von künstlichen Verstecken.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	<i>aufgrund der geplanten Nutzung nicht relevant</i>
Geruchsmissionen	<i>aufgrund der geplanten Nutzung nicht relevant</i>
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	s.u.
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

### Berücksichtigung von Starkregenereignissen / anfallendem Außengebietswasser

Topografisch bedingt kann nördlich des Plangebiets Außengebietswasser auf einem geringen Flächenanteil anfallen. Aus diesem Grund werden Flächen für ein Pflanzgebot festgesetzt, die das Außengebietswasser zur Versickerung und breitflächigen Verteilung aufnehmen. Weitere anfallende Wässer können auf den großen Freiflächen innerhalb des Plangebiets breitflächig versickern und sofern diese in starken Mengen anfallen, über die geplante Mulde entlang des Erschließungsweges im Süden des Plangebiets in Richtung des „Sandgraben“ geleitet werden.

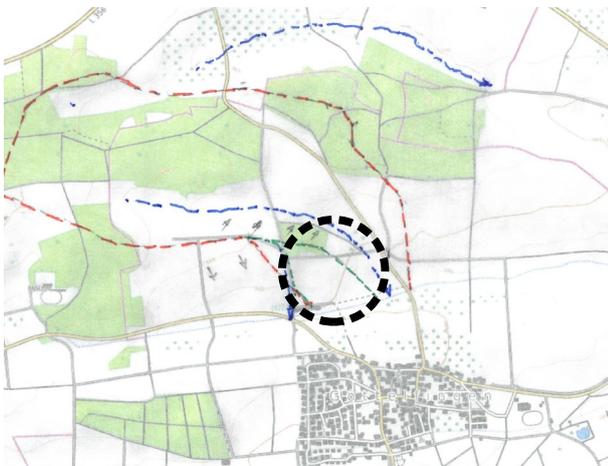


Abb. 8-1: Abgrenzung des Außengebiets in Richtung des Plangebiets

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art der Nutzung

Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Nutzung im Gebiet werden Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck Landwirtschaft für die Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte festgesetzt. Um einer missbräuchlichen Verwendung der Scheunen entgegenzuwirken und um die landwirtschaftliche Nutzung in den Vordergrund zu stellen, werden detaillierte Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten definiert.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den Festsetzungen des südlich angrenzenden und bestehenden Scheunengebietes „Grabenäcker“. Als Bezugspunkt für die Höhenlage der geplanten Scheunen soll die angrenze Verkehrsfläche angesetzt werden. Damit ergibt sich topografisch bedingt ein Höhenunterschied zwischen den Grundstücken und den landwirtschaftlichen Flächen im Norden und entsprechende Aushubmengen. Das Plangebiet fügt sich so allerdings städtebaulich in das Gebiet ein, ohne dass die geplanten Scheunen über dem Gelände „thronen“. Damit wird das Landschaftsbild weniger beeinträchtigt. Ein positiver Nebeneffekt ergibt sich für die Entwässerung des Plangebiets, da anfallendes Außengebietswasser auf den großen, relativ ebenen Grundstücksflächen versickern kann.

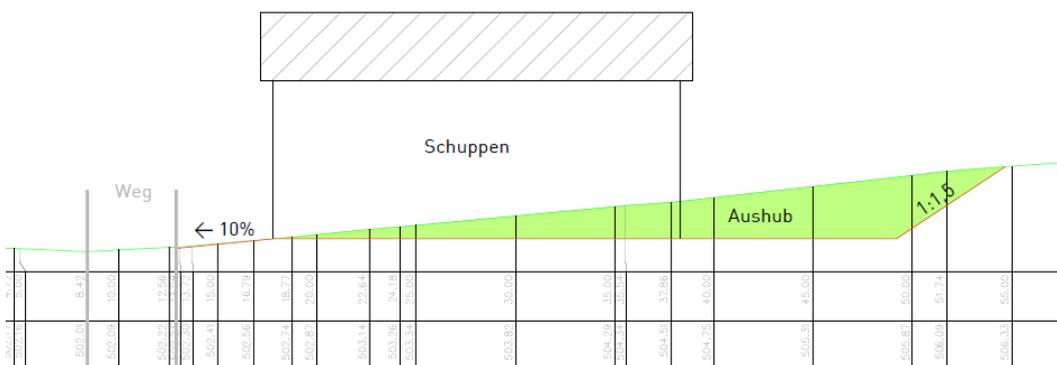


Abb. 9-1: Geländeschnitt von Süd nach Nord

#### 9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung als landwirtschaftliche Scheunen.

### **9.2.3 Zulässige Grundflächen**

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, womit max. 40 % der privaten Grundstücksflächen versiegelt werden können. Diese Regelung orientiert sich an der GRZ des angrenzenden Bebauungsplans „Scheunengebiet Grabenäcker“ und stellt eine Eingrünung des Gebietes sicher.

## **9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen**

### **9.3.1 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die entspricht der städtebaulichen Ausprägung des Gebiets und der dort geplanten Nutzungen. Sowohl Einzel- als auch Doppel- und Reihenscheunen sind möglich und gewünscht.

### **9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen eingeschränkt, um ausreichend Freiraum zwischen den landwirtschaftlichen Wegen und den Scheunen zu gewährleisten.

## **9.4 Nebenanlagen, Carports und Stellplätze**

Um den Gebietscharakter zu schützen und weitere Nutzungen zu unterbinden, werden als Nebenanlagen lediglich Holzlagerungen zugelassen.

## **9.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch die versiegelten Flächen im Plangebiet und zur Versickerung bzw. Ableitung von überschüssigem Außengebietswasser werden Flächen zur Herstellung von Wassergräben im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **9.6 Private Grünflächen**

Zur Eingrünung des Gebiets und um die Geländeunterschiede zwischen den geplanten Scheunengrundstücken und den nördlichen landwirtschaftlichen Flächen ausgleichen zu können werden im nördlichen Bereich des Plangebiets private Grünflächen festgesetzt.

## **9.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

## **9.8 Bindung für Bepflanzungen**

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren werden verschiedene Festsetzungen getroffen.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **10.1 Dachform und Dachneigung**

Um den Charakter landwirtschaftlicher Scheunen sicherzustellen, werden lediglich rechteckige Scheunen mit Satteldächern zugelassen.

### **10.2 Fassaden und Dachgestaltung**

Die Außenfassaden sind auf Grund der baulichen Nutzung und des Landschaftsbildes lediglich aus natürlichen Materialien in Holzoptik zu gestalten. Dacheindeckungen sind aus städtebaulichen Gründen ebenfalls farblich eingeschränkt.

Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern und um eine Stromerzeugung im Scheunengebiet zu ermöglichen, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen und um das Landschaftsbild zu schützen jedoch lediglich in eingeschränkter Form.

### **10.3 Werbeanlagen**

Um den Gebietscharakter zu schützen, sind Werbeanlagen nicht zulässig.

### **10.4 Gestaltung unbebauter Fläche**

#### **10.4.1 Gestaltung der unbebauten Fläche**

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Außerdem sind Hofflächen lediglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. So kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gewährleistet werden. Die Festsetzung dient weiterhin der gestalterischen Wirkung des Scheunengebiets und Minimierung der Beeinträchtigungen für die Natur.

#### **10.4.2 Einfriedungen**

Um den Gebietscharakter zu schützen, sind Einfriedungen nicht zulässig.

### **10.5 Geländemodellierungen**

Zum Schutz des Landschaftsbildes müssen sich die Höhenlagen der geplanten Scheunen an der südlich angrenzenden Verkehrsfläche orientieren. Damit ergeben sich Geländeunterschiede zur landwirtschaftlichen Fläche nördlich des Plangebiets von bis zu 3,50 m, welche durch Geländemodellierungen im nördlichen Bereich des Plangebiets ausgeglichen werden sollen.

## 11. Anlagen

---

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 30.03.2022
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 17.01.2022

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 30.03.2022 für die Sitzung am 12.04.2022



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

### Bearbeiter:

Jana Walter

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Eutingen im Gäu, den .....

.....

Armin Jöchle (Bürgermeister)