



Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Schuppegebiet Wiesenstetten“**

Regelverfahren  
in Empfingen – Wiesenstetten

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 30.09.2022



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

info@gf-kom.de  
www.gf-kommunal.de

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bauungsplans.....	2
<b>3. Art des Bauungsplanverfahrens.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Rechtskräftige Bauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>9</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>11</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	11
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	11
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>13</b>
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>14</b>
9.1 Art der Nutzung.....	14
9.2 Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	14
9.3 Zulässige Grundflächen.....	14
9.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte.....	14
9.5 Nebenanlagen, Carports und Stellplätze.....	14
9.6 Verkehrsflächen.....	14
9.7 Bindung für Bepflanzungen.....	15
<b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>16</b>
10.1 Dachform und Dachneigung.....	16
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	16
10.3 Werbeanlagen.....	16
10.4 Gestaltung unbebauter Flächen.....	16
10.5 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser.....	16
<b>11. Anlagen.....</b>	<b>17</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Der Gemeinde Empfingen liegen mehrere Anfragen zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Schuppens auf der Gemarkung Wiesenstetten vor. Die Interessenten möchten land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge und/oder Maschinen in den Schuppen unterstellen. Der Planungsanlass seitens der Gemeinde ist daher begründet. Mit der Ausweisung eines Schuppengebietes soll vor allem den Nebenerwerbslandwirten, die ihren Teil zur Erhaltung und Pflege der bäuerlichen Kulturlandschaft beitragen, die Möglichkeit zur Unterbringung von Maschinen und Geräten in geeigneten Geräteschuppen außerhalb der oftmals beengten Ortslagen gegeben werden.

Aus diesem Grund strebt die Gemeinde Empfingen die Ausweisung eines gemeinsamen Gebietes für die Errichtung von Feldscheunen bzw. Geräteschuppen auf der Gemarkung von Wiesenstetten an. Einer Zersiedlung der Landschaft soll damit entgegengewirkt werden.

Ein Bebauungsplan für das geplante Schuppengebiet liegt bisher nicht vor. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schuppengebiet Wiesenstetten“ 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 am südwestlichen Ortsrand von Wiesenstetten. Im Südosten, Südwesten und Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie teilweise privilegierte Schuppen an. Im Nordosten wird es von Grünflächen mit Streuobstbeständen umgrenzt. Der geplante Standort eignet sich für die Errichtung eines Schuppengebiets optimal, da an bereits bestehende Schuppen (privilegiert) angeschlossen werden kann.

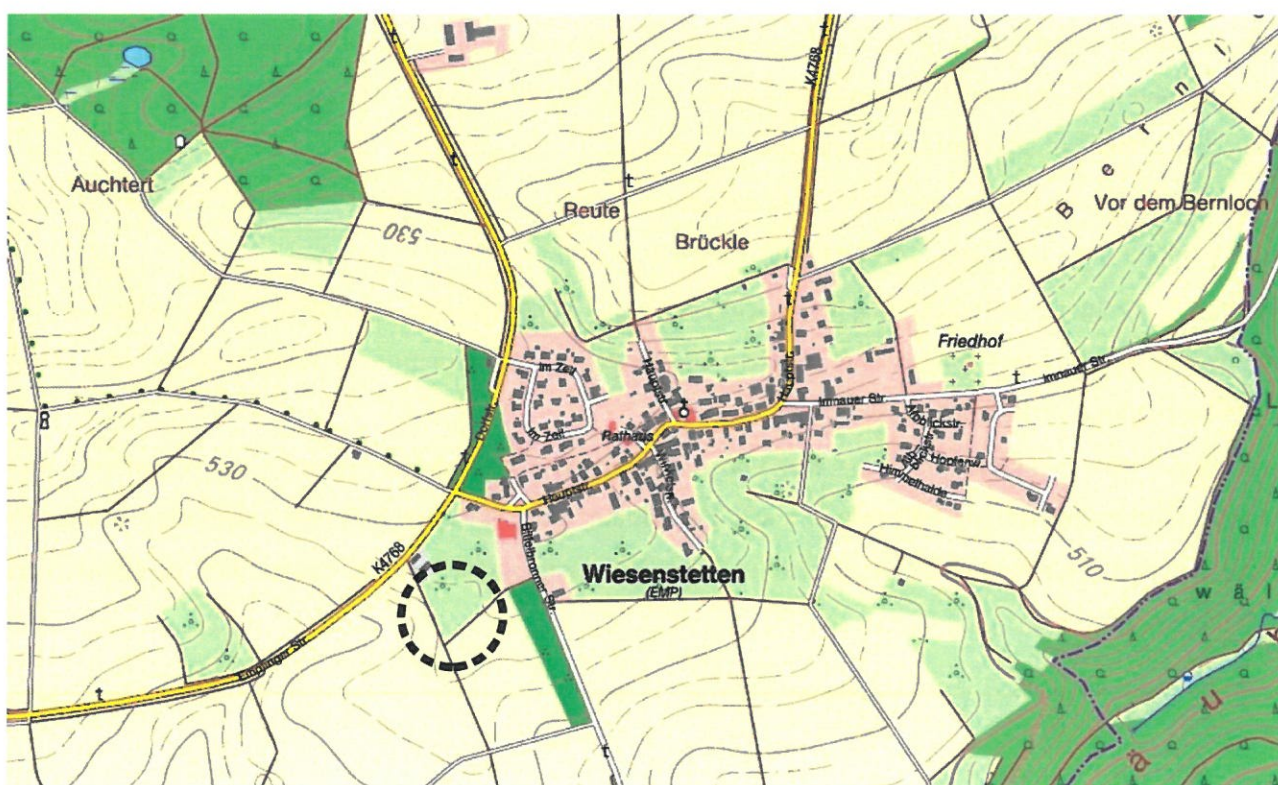


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelte Linie)

### 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens (vgl. Abb. 2-2) mit einer Gesamtfläche von ca. 0,46 ha beinhaltet die Flurstücke 313 i.T., 314 i.T., 315 i.T., 316 i.T. und 318 i.T.

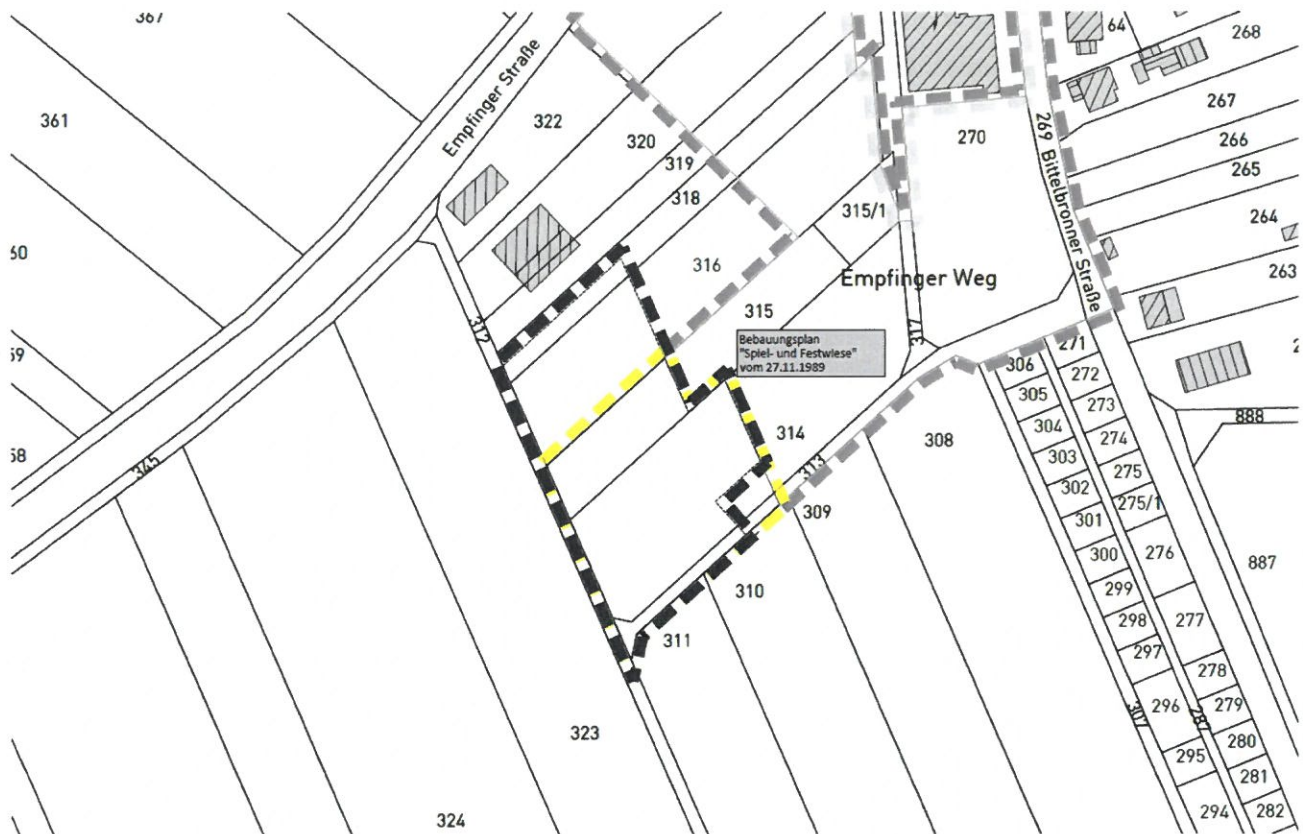


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schuppengebiet Wiesenstetten“

### 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
Teilregionalplan	Flur, Fläche für Bodenschutz
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.T.</li> <li>- Parkplatz</li> <li>- Kulturelle Einrichtungen</li> </ul>
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Spiel- und Festwiese“ vom 27.11.1989
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlere Standorte (Kernfläche)
Geschützter Streuobstbestand	Betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Kreisstraße nordwestlich (ca. 50 m entfernt)

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

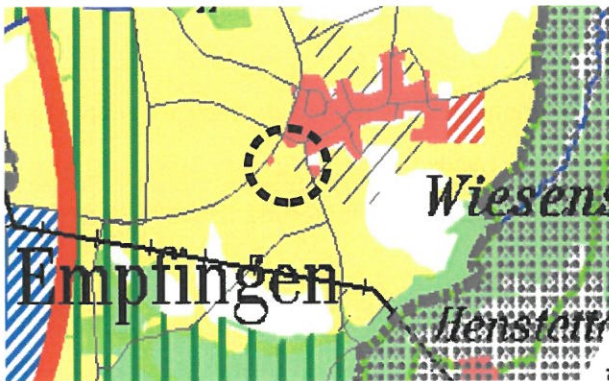


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

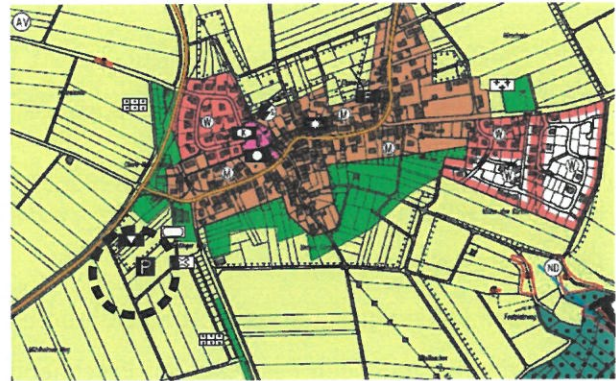


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan der Region Nordschwarzwald (vgl. Abb. 4-1) wird das Plangebiet als Fläche für Bodenschutz 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 erneuerbare 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 ihr Erfordernis eingehend zu prüfen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Schuppegebiet zur Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten entwickelt werden. Da der Ortsteil Wiesenstetten fast vollständig von Flächen für den Bodenschutz ausgewiesen ist, kann auf die Inanspruchnahme solcher Fläche nicht verzichtet werden. Zudem befindet sich bereits ein Großteil des Plangebiets im rechtskräftigen Bebauungsplan „Spiel- und Festwiese“. Die Schuppegebiete sollen nicht unmittelbar an Siedlungsflächen angrenzen, da diesbezüglich Nutzungskonflikte entstehen könnten. Damit kann im vorliegenden Fall auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nicht gefolgt werden. Durch die geringen Versiegelungen in einem Schuppegebiet 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 0,49 ha.

Zur Gewährleistung der regionalen Eigenversorgung sollen besonders ertragreiche Böden für die Landwirtschaft gesichert werden. Ihre Bodengüte soll dauerhaft bewahrt werden. Da das Plangebiet bereits heute nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, sondern als öffentliche Grünfläche mit Streuobstbeständen, ist dieser Grundsatz ebenfalls irrelevant.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar, Ortstage Wiesenstetten und Dommelsberg (vgl. Abb. 4-2) wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht der geplanten Nutzung als Schuppengebiet für die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Geräteschuppen / Feldschuppen. Die Gemeinde Empfingen besitzt bereits andere Schuppengebiete im Kernort Empfingen, welche ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft mit dem besonderen Nutzungszwecke „Landwirtschaft – besondere Zweckbestimmung: Gebäude zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte“ ausgewiesen sind.

Die beiden Nutzungen „Parkplatz“ und „Kulturelle Einrichtung“ befinden sich nördlich angrenzend und umfassen den bestehenden Festplatz mit Erschließung und Parkplätzen und sind damit für den vorliegenden Bebauungsplan irrelevant.

Das Plangebiet ist zusätzlich in Teilen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen befinden sich bereits zwei bestehende landwirtschaftliche Schuppen. Zudem sollen die Streuobstbestände in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in das Schuppengebiet integriert und damit erhalten werden. Somit kann auch die Ausweisung des Flächennutzungsplans mit dem geplanten Schuppengebiet vereinbart werden.

#### 4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Spiel- und Festwiese“ aus dem Jahr 1989 und ist in diesem als Wiese ausgewiesen. Da die Planung (Parkplatz) nie tatsächlich in diesem Umfang ausgebaut wurde und die bestehende Festwiese im Nordosten für den Ortsteil ausreichend ist, kann der Teilbereich überplant werden.

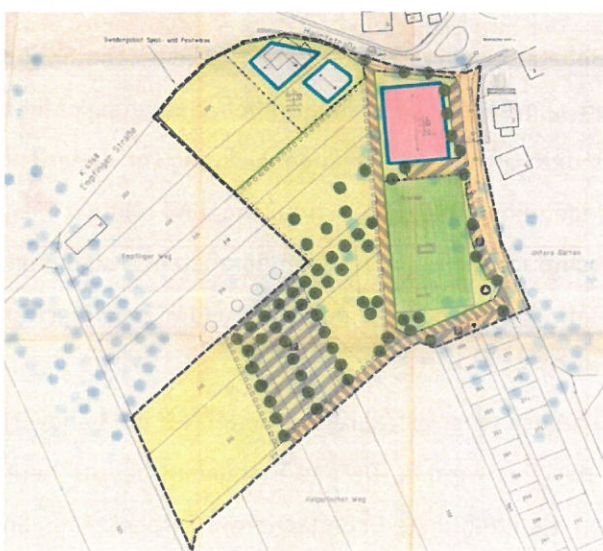


Abb. 4-3: BBP "Spiel- und Festwiese"

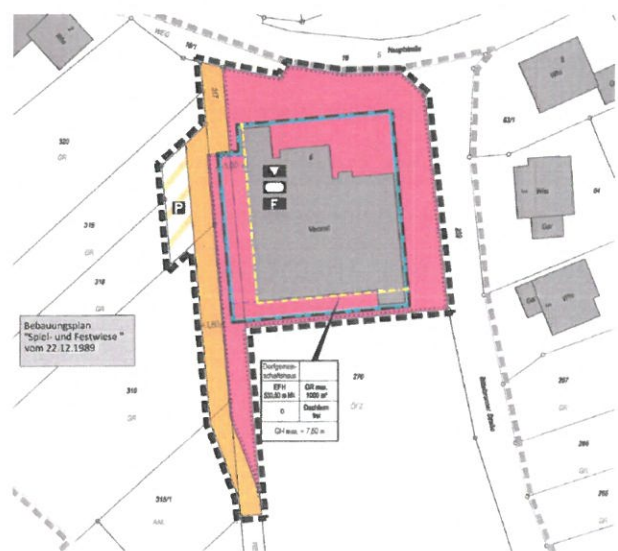


Abb. 4-4: BBP "Spiel- und Festwiese" 1. Änderung



Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde außerdem im Jahr 2017 mit einer 1. Änderung im Norden teilweise überplant. Dieser Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden für das Plangebiet insgesamt 5 Baumpflanzungen sowie ein Pflanzgebot im Umfang von 338 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Bereich dieses Pflanzgebots soll je 100 m<sup>2</sup> Fläche ein Obstgehölz als Hochstamm gepflanzt werden. Da im Rahmen des Bebauungsplanes insgesamt 5 bestehende Obstgehölze erhalten, 8 Neupflanzungen festgesetzt und eine planexterne Streuobstwiese im Umfang von ca. 4.000 m<sup>2</sup> inkl. 20 Obstgehölzen neu angelegt wird, werden die Pflanzgebote des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgeglichen.

Die Gemeinde sieht weiterhin die Errichtung eines Mobilfunkmastens im Bereich des Schuppengebiets vor. Dies erfolgt jedoch unabhängig vom vorliegenden BBP Verfahren, da entsprechende Versorgungseinrichtungen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auch im Außenbereich zugelassen werden können. Die Fläche des geplanten Standorts wird allerdings bereits heute durch den rechtskräftigen BBP überplant wird, weshalb dieser im genannten Bereich aufgehoben werden soll, damit § 35 BauGB entsprechende Anwendung findet. Die Planung des rechtskräftigen BBPs wurde in diesem Bereich nie tatsächlich umgesetzt.

### 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

#### 4.3.1 Biotopverbund mittlerer Standorte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgüter. Der Geltungsbereich liegt jedoch vollständig in Flächen des mittleren Biotopverbundes (Kernfläche, vgl. Abb. 4-5). In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann das Schuppengebiet in die Streuobstbestände integriert werden. Damit können die Streuobstbestände erhalten bzw. i.T. ersetzt und innerhalb des Biotopverbunds langfristig gesichert werden.



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund mittlerer Standorte vom 06.04.2021

#### **4.3.2 Geschützte Streuobstbestände gem. § 33a NatSchG**

Gemäß § 33a LLG sind Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> umfassen, zu erhalten oder können lediglich mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde und Ausgleich in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.

Da im vorliegenden Fall lediglich 3 Einzelbäume entfallen und diese innerhalb des Streuobstbestandes ausgeglichen werden, wird davon ausgegangen, dass am Erhalt der 3 Einzelbäume kein überwiegend öffentliches Interesse besteht.

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:

- Streuobstwiesen
- landwirtschaftliche Wege

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

- Festplatz
- öffentliche Parkflächen
- öffentliche und private Grünflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- landwirtschaftliche Wege

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Schuppengebiet Wiesenstetten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein landwirtschaftlich genutztes Schuppengebiet, 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



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

Vorgesehen ist die Errichtung von 5 kleineren (12 m x 20 m bzw. 9 m x 15,50 m) und einem großen landwirtschaftlichen Schuppen (15 m x 30 m). Unabhängig vom Schuppengebiet möchte die Gemeinde seit langem eine Mobilfunkstation für den Ortsteil Wiesenstetten herstellen. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist dies allerdings auf den Dachflächen nicht realisierbar und soll daher angrenzend an das Schuppengebiet vorgesehen werden. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über bestehende landwirtschaftliche Wege im Süden, Westen und Osten. Diese sollen im Rahmen der Erschließungsplanung befestigt werden. Die innere Erschließung erfolgt durch die Herstellung von zwei neuen Wegen, wovon einer als Stichstraße ausgebildet wird um die nördlichen Grundstücke zu erschließen. Da im Außenbereich keine Leitungen vorhanden sind, erfolgt die Entwässerung durch breitflächige Versickerung auf den Privatgrundstücken. Damit wird dem Grundsatz einer ortsnahen Versickerung und Entwässerung im Trennsystem entsprochen. Schmutzwasser darf im Schuppengebiet nicht anfallen.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurden verschiedene Varianten geprüft, mit welchen möglichst viele Streuobstbestände erhalten werden können. Die entfallenden Bäume sollen im Plangebiet im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden.

## **7. Umwelt- und Artenschutzbelange**

---

### **7.1 Umweltbelange und Umweltbericht**

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

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden ein Bilanzierungsdefizit von 75.841 Punkten. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über die im Umweltbericht genannten planinternen und externen Ausgleichsmaßnahmen.

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

### **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:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. Ist dies baubedingt nicht möglich, sind die betreffenden Strukturen unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen erneut durch einen Fachgutachter zu untersuchen.
- Es ist zu berücksichtigen, dass der Eingriff in einen zusammenhängenden Streuobstbestand die Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> überschreitet, ab der eine Genehmigung für die Umwandlung erforderlich ist (§ 33a NatSchG). Durch die Konzeption dieses Bebauungsplans kann ein Großteil des Streuobstbestandes in das Schuppengebiet integriert und erhalten werden, sodass lediglich drei Streuobstbäume entfallen. Diese sind bei Genehmigung des Eingriffs aufgrund der Regelung nach § 33a NatSchG im Verhältnis 1:1 auszugleichen.
- Zur Aufrechterhaltung des Angebots an potenziellen Quartierstrukturen und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind zum Ausgleich für die verloren gehenden Höhlen- und Spaltenstrukturen im Gebiet und/oder dessen Umgebung an geeigneter Stelle drei Fledermaushöhlenkästen (z.B. seminaturliche Fledermaushöhle FH1500) zu verhängen. Außerdem ist auf eine restriktive Beleuchtungssteuerung der neuen Schuppen zu achten.

- Durch die Umsetzung des Vorhabens und die damit einhergehenden, notwendig werdenden Gehölzrodungen kommt es zum Verlust von Brutplätzen unterschiedlicher Brutvogelarten. Um den Verlust der Brutplätze und den entstehenden Mangel an natürlichen Nistmöglichkeiten auszugleichen, sind drei Nisthöhlen (Flugdurchmesser 26 mm) für die Sumpfmeise sowie drei Baumläuferkästen für den Gartenbaumläufer (Bv) anzubringen.
- Zum Ausgleich der Verdrängungswirkung auf ein Feldlerchen-Brutpaar ist in Abstimmung mit der UNB eine Acker- bzw. Buntbrache anzulegen. Die Ausgleichsflächen sollten dabei im Bereich der vom Eingriff betroffenen lokalen Population liegen. Bei der Auswahl der Flächen sind die artspezifischen ökologischen Ansprüche (u.a. Abstand zu störenden, vertikalen Kulissen – zu Einzelbäumen > 50 m, zu Baumreihen und Feldgehölzen > 120 m und zu geschlossenen Gehölzbeständen und Siedlungsrändern > 160 m) zu berücksichtigen. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme umzusetzen und muss vor dem Eingriff funktional wirksam sein.
- Der Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) wurde auf der Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes festgestellt. Für diese besonders geschützte Art gilt ebenfalls das Zugriffsverbot. Die Bestände des Knöllchen-Steinbrechs (*Saxifraga granulata*) sind zu erhalten. Da dies nicht am bisherigen Standort erfolgen kann, sind die Exemplare möglichst direkt nach dem vollständigen Abblühen im Wurzelverbund mit ausreichend viel Substrat zu bergen und direkt an einen dafür geeigneten Ort zu verpflanzen. Die Maßnahme ist durch eine Fachperson zu begleiten und der Standort für die Verpflanzung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	Nicht relevant.
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	Nicht relevant.
Staubimmissionen	Nicht relevant.
Geruchsimmissionen	Nicht relevant.
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	Nicht relevant.
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Topografisch bedingt nicht relevant.
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **9.1 Art der Nutzung**

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

### **9.2 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 Schuppen zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden die Baugrenzen im Abstand von 5,00 m bzw. teilweise 3,00 m zu den landwirtschaftlichen Wegen und im Abstand von 2,50 m bzw. 3,00 m zu angrenzenden Grundstücken festgesetzt.

### **9.3 Zulässige Grundflächen**

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, womit max. 60 % der privaten Grundstücksflächen versiegelt werden können. Diese Regelung stellt die Eingrünung des Gebiets sicher.

### **9.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte**

Für die Schuppen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um annähernd einheitliche Schuppen und somit ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild zu erhalten. Aufgrund einer bereits konkreten Anfrage für einen größeren Schuppen mit Vorgaben zur Trauf- und Gebäudehöhe wird ein Bereich „Feldscheune I“ und ein Bereich „Feldscheune II“ festgesetzt, um die Flächen aufgrund der unterschiedlichen Regelung voneinander zu trennen.

Da das Gelände nur leicht in südliche Richtung abfällt und die Grundstücke teilweise von zwei Wegen umgrenzt werden, wird als Bezugspunkt das arithmetische Mittel aller Gebäudeecken bezogen auf das natürlich Gelände festgesetzt. Damit können die Schuppen von beiden Seiten angefahren werden.

### **9.5 Nebenanlagen, Carports und Stellplätze**

Als Nebenanlagen werden lediglich Holzlagerungen zugelassen, um den Gebietscharakter zu schützen und weitere Nutzungen zu unterbinden.

### **9.6 Verkehrsflächen**

Es werden landwirtschaftliche Wege als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. So ist die Zufahrt zum Plangebiet nicht allgemein, sondern nur für Anlieger und den landwirtschaftlichen Verkehr, zulässig.



## **9.7 Bindung für Bepflanzungen**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren und einen Teilausgleich innerhalb des Plangebiets zu schaffen.

Die bestehenden Obstbäume sollen so weit wie möglich erhalten und falls notwendig im Verhältnis 1:1 ersetzt werden, um den geschützten Streuobstbestand sowie den Biotopverbund mittlerer Standorte langfristig zu sichern. Die Streuobstbestände werden damit in das Schuppengebiet integriert. Ein planexterner Ausgleich ist nicht erforderlich. Eine Pflege der Bäume ist in Zukunft durch die Eigentümer der Schuppen sichergestellt.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **10.1 Dachform und Dachneigung**

Um den Charakter landwirtschaftlicher Schuppen sicherzustellen, werden lediglich rechteckige Schuppen zugelassen. Zudem werden aus städtebaulichen Gründen lediglich Satteldächer zugelassen.

### **10.2 Fassaden und Dachgestaltung**

Die Außenfassaden sind auf Grund der baulichen Nutzung und des Ortsbildes 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 und -nutzung im Schuppengebiet 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**

Werbeanlagen sind nicht zulässig, um den Gebietscharakter zu schützen.

### **10.4 Gestaltung unbebauter Flächen**

#### **10.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

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 Niederschlagswassers gewährleistet werden. Die Festsetzung dient weiterhin der gestalterischen Wirkung des Schuppengebiets und Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

#### **10.4.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nicht zulässig, um den Gebietscharakter zu schützen.

### **10.5 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser**

Aufgrund der geringen Belastung im Plangebiet und fehlender Ver- und Entsorgungsanlagen soll anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken ortsnah versickert werden. Hierfür sind die künftigen Eigentümer der Grundstücke verantwortlich.

Dies entspricht auch den Regelungen im Wasserhaushaltsgesetz.

## 11. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 30.09.2022
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 03.12.2021

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 30.09.2022

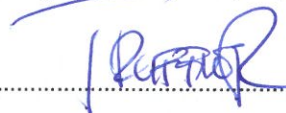
### Bearbeiter:

Jana Walter

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

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den 16.11.2022



Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

