



Gemeinde Fluorn-Winzeln
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Fichtenäcker III“

Regelverfahren
in Fluorn-Winzeln

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 26.09.2025

Geänderter Vorentwurf

Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung vom 12.02.2025 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	3
4.1	Übergeordnete Planungen.....	5
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	7
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
5.3	Bauliche Konzeption und Erläuterungen zum Bedarf.....	10
5.4	Verkehrliche Erschließung.....	13
5.5	Grün- und Freiraumstruktur.....	14
5.6	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	14
6.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	16
6.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	16
6.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	16
7.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	16
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
8.2	Maß der baulichen Nutzungen.....	18
8.3	Bauweise.....	18
8.4	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	18
8.5	Verkehrsflächen.....	18
8.6	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	19
8.7	Grünflächen.....	19
8.8	Flächen und Regelungen zur Ableitung von Oberflächenwasser.....	19
8.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
8.10	Pflanzgebote.....	20
8.11	Leitungsrechte.....	20

9. Örtliche Bauvorschriften.....	21
9.1 Dachform und Dachneigung.....	21
9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	21
9.3 Fassaden und Dachgestaltung.....	21
9.4 Werbeanlagen.....	21
9.5 Gestaltung der unbebauten Flächen.....	21
9.6 Gestaltung der Stellplätze.....	21
9.7 Einhausung von Abfallbehältern.....	22
9.8 Einfriedungen.....	22
9.9 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen.....	22
10. Anlagen.....	23

1. Planerfordernis

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Fichtenäcker III zu schaffen. Diese Erweiterung wird erforderlich, um den wachsenden Bedarf der dort ansässigen Unternehmen an zusätzlichen Flächen zu decken. Der Bedarf ergibt sich aus dem Wunsch der Unternehmen, ihre Produktions- und Lagerkapazitäten auszubauen und somit ihre langfristige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Die Erweiterung des Gewerbegebiets soll dazu beitragen, die wirtschaftliche Entwicklung in der Region zu fördern, bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen. Dabei wird auf eine ausgewogene Entwicklung geachtet, die sowohl den Bedürfnissen der Unternehmen als auch den Anforderungen an den Umweltschutz und die Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen gerecht wird.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet liegt östlich der zentralen Siedlungsstruktur von Fluorn-Winzeln und schließt im Norden, Westen und Süden direkt an bestehende Gewerbe- und Siedlungsflächen an.

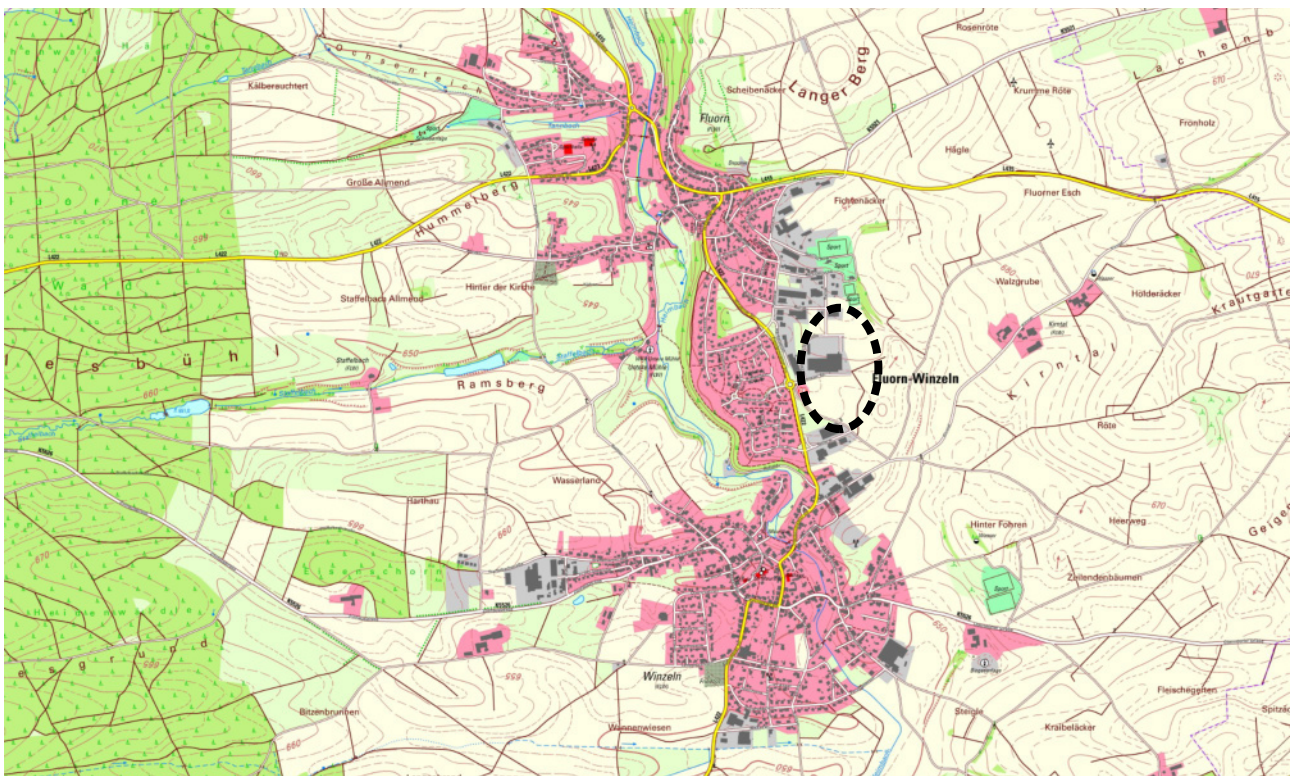
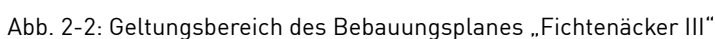


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 8,03 ha beinhaltet folgende Flurstücke (ganz oder in Teilen):

Gemarkung Winzeln: 446/6, 459, 460, 461, 463, 464, 500, 500/1, 500/12, 500/13, 500/2, 500/7 (Obercarsdorfer Straße), 504/1, 514/2, 515/1, 516, 518, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 528/1, 529/1, 529/2, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 537, 538/1, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 547, 548, 549, 550, 552, 556, 558.



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

Regionalplan	Siedlungsfläche Schutzbedürftiger Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft - Vorrangflur	☒ VRG teilweise
Regionalplanfortschreibung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe Schutzbedürftiger Bereich für die Bodenerhaltung - Vorrangflur	☒ VRG teilweise
Flächennutzungsplan	Gewerbefläche (Planung und Bestand), Sonderbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft	☒ FNP-Änderung notwendig, bereits im Verfahren
Rechtskräftige Bebauungspläne	• Bebauungsplan „Fichtenäcker“ vom 31.08.1976 • Bebauungsplan „Fichtenäcker – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ vom 18.12.2018 • Bebauungsplan „Fichtenäcker II – 2. Erweiterung, 1. Änderung“ vom 18.12.2018 • Bebauungsplan „Schönauer Straße“, derzeit im Verfahren • Bebauungsplan „Fichtenäcker II – 2. Erweiterung“ vom 26.07.2011 • Bebauungsplan „Fichtenäcker II – Erweiterung vom 27.10.1998 • Bebauungsplan „Wehrsteinerstraße -Seilerweg“ vom 26.07.2011	☒ angrenzend ☒ Überplanung
Landschaftsschutzgebiete	-	☒ nicht betroffen
Naturschutzgebiete	-	☒ nicht betroffen
Naturpark	Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord	☒ betroffen
Besonders geschützte Biotop	„Feldhecken östlich Fluorn, Biotop-Nr. 177163250168	☒ nicht betroffen, angrenzend
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	☒ nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m²)	-	☒ nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	☒ nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	☒ nein
Waldabstandsflächen (30 m)	-	☒ nicht betroffen

Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	☒ nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	WSG KL. HEUBERG, OBERND., EPFEND., WSG-Nr-Amt 325012	☒ räumliches Umfeld
Überschwemmungsrisikogebiete ($HQ_{\text{extrem}} / HQ_{100}$)	-	☒ nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-	☒ nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

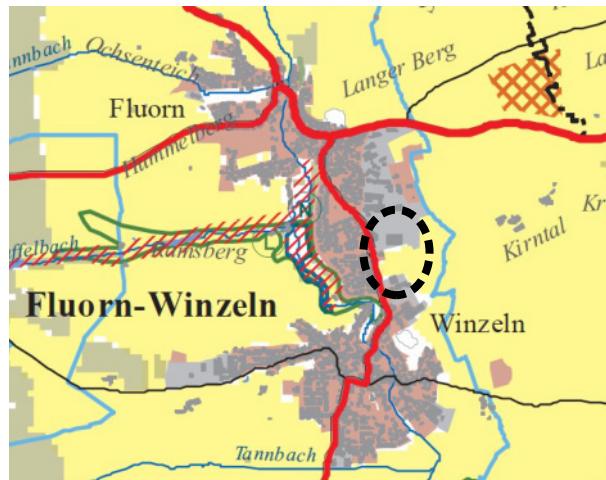


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung vom
03.12.2021 (Stand: Entwurf)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 wird das Plangebiet als Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – Vorrangflur ausgewiesen (PS 3.2.2). Die Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.

In der Fortschreibung des Regionalplan (Stand Entwurf vom 03.12.2021) ist die Darstellung sinngemäß erfolgt als Schutzbedürftiger Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet, PS 3.2.3.1). Bestehende Gewerbeflächen in der Umgebung wurden gegenüber dem Regionalplan 2003 aktualisiert, so dass das Plangebiet nun unmittelbar an Gewerbegebietsflächen im Norden und Süden angrenzt.

Die Vorrangfluren grenzen unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen am Siedlungsrand an und stehen damit im Spannungsfeld zwischen Siedlungsentwicklung (Standortsicherung und Erweiterung ansässiger Gewerbebetriebe, Erweiterung Feuerwehrhaus für DRK) und der landwirtschaftlichen Nutzung.

Im vorliegenden Fall wird der Sicherung der Grundversorgung für die örtliche Bevölkerung Vorrang gegenüber dem Belang von Bodenerhaltung und Landwirtschaft eingeräumt.

4.1.2 Flächennutzungsplan

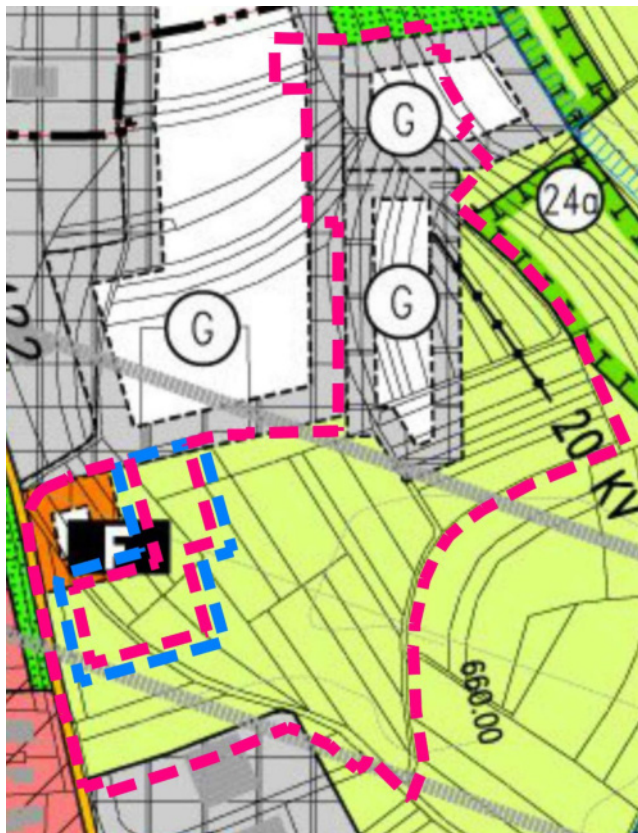


Abb. 4-3: Ausschnitt genehmigter FNP
Geltungsbereich BBP „Fichtenäcker III“ rot gestrichelt
Geltungsbereich BBP „Schönauer Straße“ hellblau gestrichelt

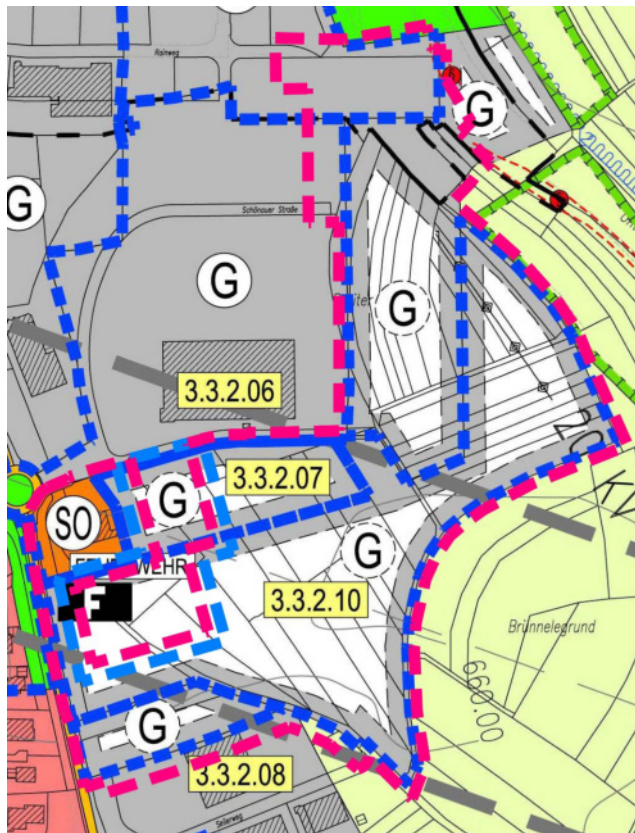


Abb. 4-4: Ausschnitt FNP – 3. Änderung (Stand Offenlage)
Geltungsbereich BBP „Fichtenäcker III“ rot gestrichelt
Geltungsbereich BBP „Schönauer Straße“ hellblau gestrichelt
Änderungsbereiche FNP: dunkelblau gestrichelt mit Info
Änderungspunkt (gelb hinterlegt)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf a.N. – Epfendorf - Fluorn-Winzeln liegt das Plangebiet im Bereich von Gewerbefläche (Planung und Bestand), einer Sonderbaufläche für die Feuerwehr sowie zu einem größeren Teil auf Flächen für die Landwirtschaft.

In der 3. punktuellen Änderung des FNP wird die Fläche als Gewerbefläche (Planung und Bestand) sowie als Sonderbaufläche für die Feuerwehr dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert dabei folgende Änderungspunkte:

- 3.3.2.06 „Gewerbegebiet Fichtenäcker“ → Darstellung als Bestand
- 3.3.2.07 „Gewerbegebiet Fichtenäcker Süd“ → Betriebserweiterung an der Schönauer Straße
- 3.3.2.08 „Gewerbeentwicklung Seilerweg“ → Betriebserweiterung am Seilerweg
- 3.3.2.10 „Gewerbeentwicklung Fichtenäcker III“ → Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe

Der Bebauungsplan ist damit auf den aktuellen Stand der Flächennutzungsplanung abgestimmt.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Fichtenäcker II – Erweiterung“, „Fichtenäcker II – 2. Erweiterung“ und „Wehrsteiner Straße – Seilerweg“ von der Planung in Teilen überplant.

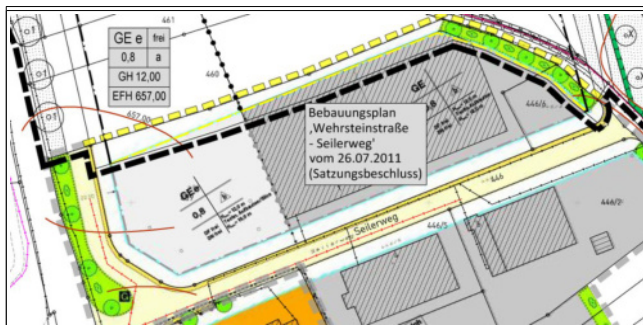


Abb. 4-5: Überplanter Bereich des BPlanes „Wehrsteinerstraße - Seilerweg“

Ganz im Süden wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Wehrsteinerstraße - Seilerweg“ vom 26.07.2011 durch die vorliegende Planung um ca. 1.378 m² überplant.

Der Bebauungsplan „Wehrsteinerstraße - Seilerweg“ setzt in diesem Bereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bzw. ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen sowie Pflanzvorschriften fest.

Die Anpassung wird erforderlich aufgrund der geplanten Erweiterung des ansässigen Betriebs in Richtung Norden.



Abb. 4-6: Überplante rechtskräftige BPläne im Bereich Feuerwehrhaus

Der verbliebene rechtskräftige Bebauungsplan „Fichtenäcker II – Erweiterung“ vom 27.10.1998 wird durch die vorliegende Planung um ca. 868 m² überplant.

Er setzt bisher für den vorliegenden Bereich ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung fest.

In diesem Streifen erfolgt derzeit die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses um einen Anbau für das DRK. Der Bereich wird künftig Teil der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Fichtenäcker II – 2. Erweiterung“ vom 26.07.2011 wird im südlichen Teil im Bereich des Feuerwehrhauses durch die vorliegende Planung um ca. 3.500 m² überplant.

Dieser setzt bisher in diesem Bereich ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO - Gemeinbedarfsanlage für die Zwecke des Feuerlöschwesens fest. Der Bereich wird künftig ebenfalls als Teil der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt.

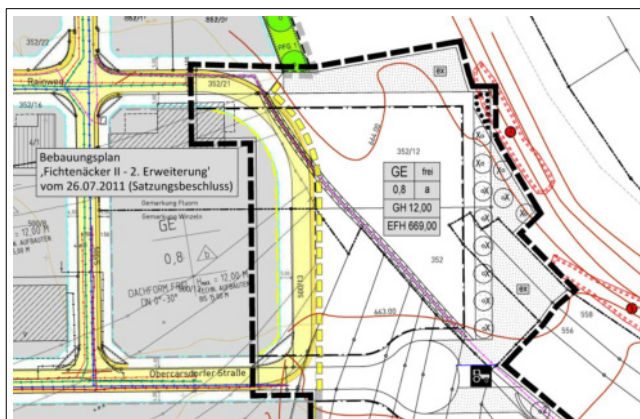


Abb. 4-7: Überplanter Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fichtenäcker II – 2. Erweiterung“ (nördlicher Teil)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Fichtenäcker II – 2. Erweiterung“ vom 26.07.2011 wird im nördlichen Teil durch die vorliegende Planung um 2.713 m² geändert.

Der Bebauungsplan „Fichtenäcker II – 2. Erweiterung“ setzt in diesem Bereich bereits ein Gewerbegebiet sowie Verkehrsflächen fest.

Die Überplanung der Teilfläche wird erforderlich, weil Erweiterungsabsichten nach Osten vorliegen, die Eigentumsverhältnisse bereits so vorbereitet sind und damit die Straßenverbindung entfällt und die Baugrenzen angepasst werden müssen.

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befindet sich zu einem kleinen Anteil das geschützte Biotop „Feldhecke östlich Fluorn“ welches durch eine Pflanzbindung geschützt wird und somit vom Eingriff nicht betroffen ist.

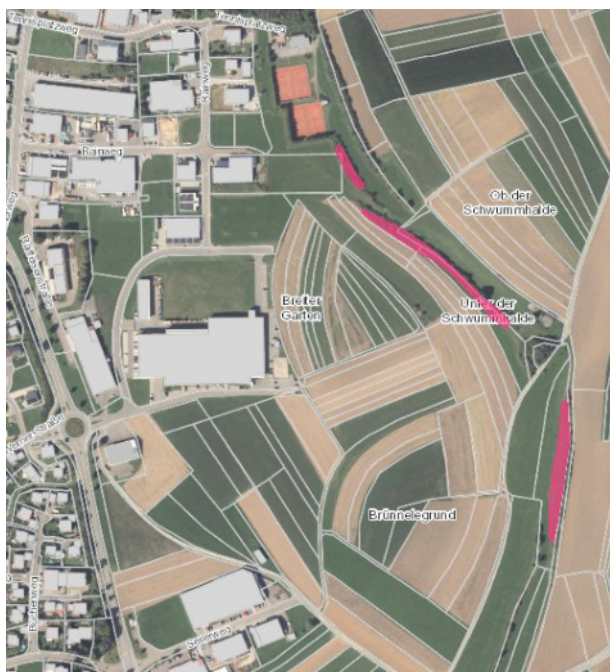


Abb. 4-8: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 17.12.2024

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:

- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerlandflächen
- Betriebsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen und Wege

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

- Gewerbeflächen
- Wohnbebauung
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen
- Verkehrsflächen
- Sportanlagen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets Fichtenäcker, um den zusätzlichen Flächenbedarf der dort ansässigen Unternehmen zu decken und so die Voraussetzungen zur Standortsicherung, Entwicklung und zum Erhalt der Arbeitsplätze im ländlichen Raum zu schaffen.

5.3 Bauliche Konzeption und Erläuterungen zum Bedarf

5.3.1 Teilbereich Nord

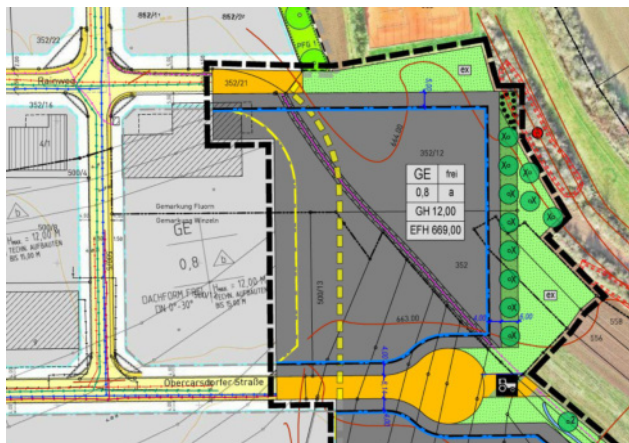


Abb. 5-1: Städtebauliche Konzeption zwischen Rainweg und Obercarsdorfer Straße

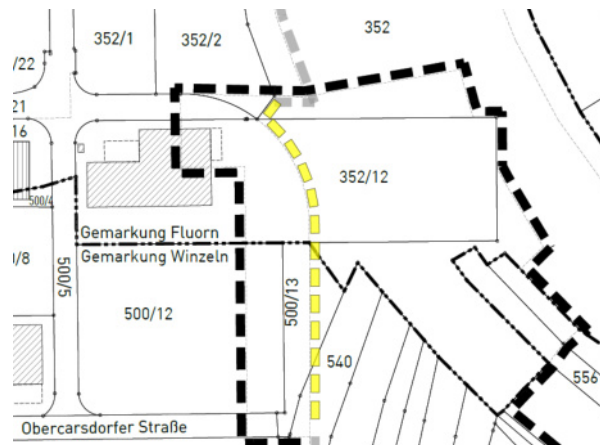


Abb. 5-2: Grundstücksverhältnisse zwischen Rainweg und Obercarsdorfer Straße

Der bestehende Betrieb auf Flurstück Nr. 352/12 hat mit dem Grunderwerb bereits die Weichen für eine betriebliche Erweiterung gestellt und hat diese Erweiterungsabsichten nun bestätigt. Damit muss der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden (vgl. Abb. auf Seite 8). Die geplante Straßenverbindung entfällt, die Baugrenzen werden angepasst.

Die Neuordnung betrifft auch das darunter liegende Flurstück Nr. 500/12, das derzeit bebaut wird. Der Rainweg im Norden endet künftig an Flurstück Nr. 352, das über diese Straße für die Bewirtschaftung angefahren werden kann. Am östlichen Rand des Plangebiets ist eine Obstbaumreihe auf privaten Grundstücksflächen und eine weitere Obstbaumpflanzung auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt. In Verbindung mit der zu erhaltenen Feldhecke (Teilfläche im Geltungsbereich des BPlanes) wird in diesem Bereich eine Eingrünung des Gewerbegebiets und eine Verzahnung mit der angrenzenden freien Landschaft erreicht.

Die Obercarsdorfer Straße erhält eine für LKW dimensionierte Wendemöglichkeit und eine Anbindung an die freie Landschaft, so dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert ist.

Die Restfläche zwischen Flurstück Nr. 352/12 und Flurstück 500/12 ohne die Flächen für die Ortsrandeingrünung wird als Gewerbefläche neu ausgewiesen und hat eine Größe von ca. 0,43 ha. Dies ist künftig die einzige Fläche in diesem Gewerbebereich, den die Gemeinde Fluorn-Winzeln ansiedlungswilligen Handwerks- und Gewerbebetrieben anbieten kann, die ihren Standort aus innerörtlichen Gemengelage heraus verlagern möchten.

Entsprechende Anfragen liegen der Gemeinde vor.

5.3.2 Teilbereich Mitte

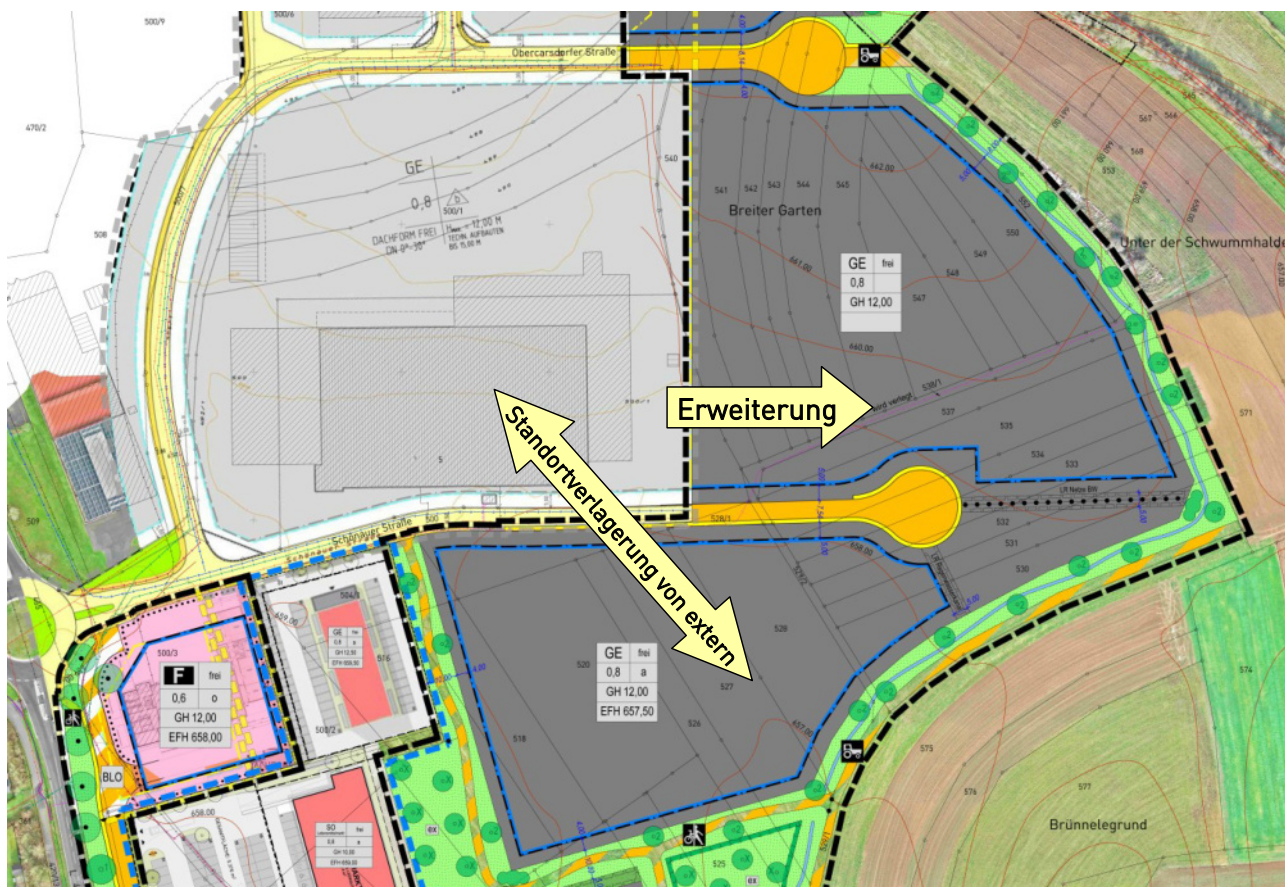


Abb. 5-3: Städtebauliche Konzeption zwischen Obercarsdorfer Straße und Schönauer Straße

Der ansässige Betrieb auf Flurstück Nr. 500/1 hat Bedarf für die Erweiterung in Richtung Osten zwischen der Obercarsdorfer Straße und der Schönauer Straße angemeldet. In der Folge soll dann eine Verlagerung von anderen Betriebsstandorten außerhalb von Fluorn-Winzeln stattfinden. Damit wird eine Optimierung der Betriebsabläufe hinsichtlich Produktion und Logistik angestrebt. Die verkehrliche Anbindung ist über die Verlängerung der Obercarsdorfer Straße und die Verlängerung der Schönauer Straße gesichert, die beide eine Wendemöglichkeit für LKW erhalten.

Die geplanten Gewerbeflächen dienen somit der Standortsicherung des Betriebs und stehen nicht für die Neuansiedlung anderer Betriebe zur Verfügung.

Zur Ortsrandeingrünung und zur Ableitung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet als auch zur Ableitung von Außenbereichswasser wird am östlichen Rand ein öffentlicher Grünstreifen mit naturnah gestaltetem Entwässerungsgraben angelegt.

5.3.3 Teilbereich Süd



Abb. 5-4: Städtebauliche Konzeption zwischen Obercarsdorfer Straße und Schönaauer Straße (Teilbereich Süd)

Der Gewerbebetrieb am Seilerweg im Süden plant eine Erweiterung in Richtung Norden. Auch hierfür müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Gleichzeitig sollen der Bereich um und das Feuerwehrhaus mit der aktuell geplanten Erweiterung für das DRK neu geordnet werden und an die erforderliche verkehrliche Erschließung für den geplanten Penny-Markt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönaauer Straße“ angepasst werden.

Die Gewerbegebietsausweisung dient ausschließlich dem ansässigen Betrieb, wie in der Konzeption dargestellt. Zusätzliche Gewerbeflächen für die Neuansiedlung von Betrieben werden nicht geschaffen.

Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönaauer Straße“ und den neu geplanten Gewerbeflächen sowie am südöstlichen Rand werden großzügige öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die mit Geh- und Radwegverbindungen kombiniert werden.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Straßennetzes durch einen Wendehammer in der „Obercarsdorfer Straße“ und der „Schönauer Straße“ in östliche Richtung. Eine Ringverbindung ist nicht erforderlich, da die Flächen ausschließlich von den dort ansässigen Gewerbebetrieben zur Erweiterung benötigt werden.

Zudem wird die Stichstraße im „Rainweg“ ebenfalls in Richtung Osten verlängert, um die Anbindung an die östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu sichern.

Wesentlich ist die Neuschaffung einer Verbindungsstraße zwischen der Schönauer Straße auf Höhe des Feuerwehrhauses in Richtung Süden zum Seilerweg.

Wesentlich ist die Verlängerung der Stichstraße, die im Süden vom Seilerweg abzweigt, in Richtung Norden bis zum Feuerwehrhaus. Damit wird die verkehrliche Anbindung für den neu geplanten Penny-Markt für Kunden und für den Lieferverkehr geschaffen, der auf Grundlage des ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Schönauer Straße“ realisiert werden soll.

Eine öffentliche Durchfahrt vom geplanten Lebensmittelmarkt (BBP „Schönauer Straße“) nach Norden ist nicht zulässig. Ausreichend Wendemöglichkeiten sind durch die Parkplatzflächen mit -zufahrten auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes vorhanden.

Deshalb wird die Zufahrt von Süden her (Seilerweg) als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, der nördliche Abschnitt dagegen auf Höhe des Feuerwehrhauses wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur als Geh- und Radweg sowie als Zufahrt für Blaulichtorganisationen (BLO, z.B. Feuerwehr und DRK) freigegeben.

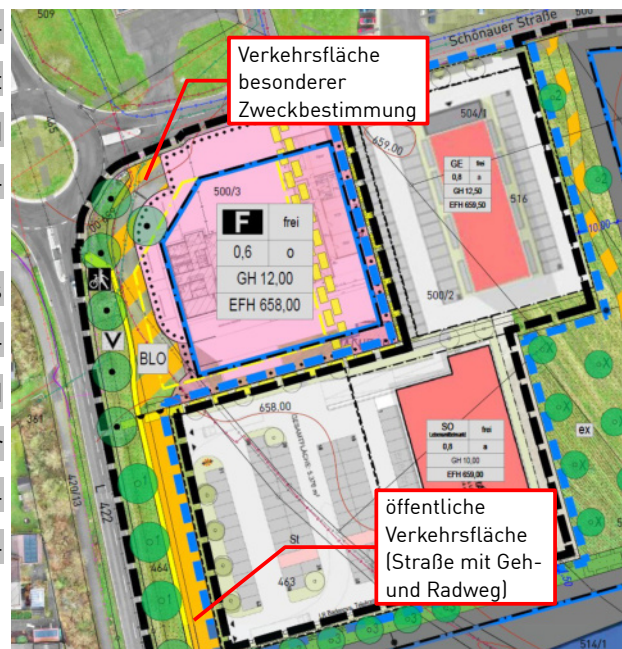


Abb. 5-5: Ausschnitt aus dem BPlan-Vorentwurf im Bereich Feuerwehrhaus

Dieser Straßenabschnitt stellt entlastet damit auch die Freudenstädter Straße und schafft damit zusätzlich eine von der Landesstraße abgesetzte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von den Gewerbeflächen im Süden und den Gewerbeflächen im Norden und zu den westlich angrenzenden Wohngebieten.

5.4.1 Fuß- und Radwegeerschließung

Im Teilbereich Süd werden neben den erwähnten straßenbegleitenden Wegen zusätzliche Rad- und Fußwegverbindungen angelegt, die den dort vorgesehenen öffentlichen Grünflächen zugeordnet sind. Sie sollen eine Anbindung an die freie Landschaft ermöglichen und können auch von den Beschäftigten der örtlichen Betriebe für die Kurzzeiterholung in den Pausenzeiten genutzt werden.

Einbezogen in das Konzept werden auch die festgesetzten landwirtschaftlichen Wege, die für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

5.5 Grün- und Freiraumstruktur

Die Grün- und Freiraumstruktur des Plangebiets dient der Aufwertung des urbanen Raums, der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Unterstützung ökologischer Funktionen.

Es wird eine Eingrünung der Randbereiche mit straßen- und wegbegleitenden Baumreihen angestrebt, die zu einer räumlichen Gliederung der einzelnen Quartiere beitragen, eine landschaftliche Einbindung ermöglichen und zu einer Aufwertung der lokalklimatischen Verhältnisse beitragen.

Hierzu werden öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen.

5.6 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Für das gesamte Plangebiet ist, wie auch in den angrenzenden Gewerbeflächen realisiert, eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird an das bestehende System angeschlossen, hierfür sind teilweise zusätzliche Anschlussleitungen erforderlich. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über gesonderte Regenwasserleitungen gefasst oder über offene Gräben in den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen abgeleitet und über ein Retentionsbecken südwestlich des Plangebietes abgeleitet in ein Versickerungsbecken im südlichen Teil des Plangebietes abgeleitet.

Durchgeführte Bodenuntersuchungen weisen in diesem Bereich eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes hin, so dass das anfallende Oberflächenwasser an diesem Standort zurückgehalten und über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden kann. Im Bebauungsplan-Vorentwurf ist eine entsprechende Flächenabgrenzung eingetragen.

Unterlagen für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wurden bereits zur Vorabstimmung bei der Fachbehörde vorgelegt (siehe nachfolgende Abbildung).



Aktuell werden diesbezüglich Vorplanungen erarbeitet, die mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

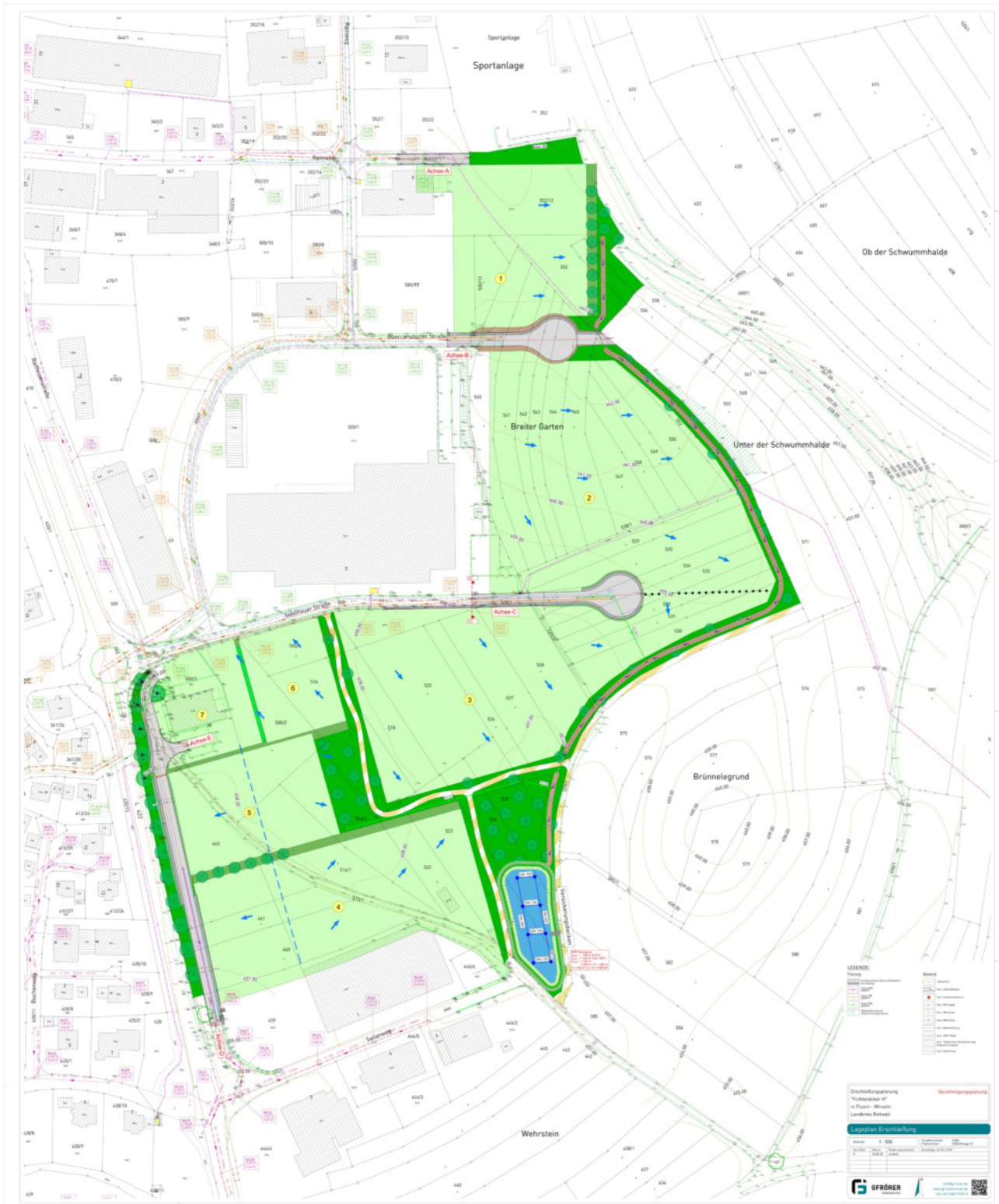


Abb. 5-6: Auszug aus dem Entwässerungskonzept (Vorentwurf)

6. Umwelt- und Artenschutzbelange

6.1 Umweltbelange und Umweltbericht

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

- Der Umweltbericht ~~ist~~ **wird** den Unterlagen ~~im weiteren Verfahren~~ beigefügt -

6.2 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. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

7. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	Die Planung entspricht dem Gebietscharakter in der Umgebung und erweitert bestehende Gewerbeflächen. Es sind keine Konflikte zu erwarten.
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Für den größten Teil der Bauflächen im Plangebiet wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog der BauNVO wird weitestgehend gefolgt. Jedoch werden Tankstellen aufgrund des angestrebten Gebietscharakters und der verkehrlichen Anbindung ebenso ausgeschlossen wie Vergnügungsstätten und sonstige selbständige Einzelhandelsbetriebe.

Mit dem Ausschluss von ohnehin in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen betriebsnotwendigen Wohnungen sollen Konflikte zwischen der angestrebten gewerblichen Nutzung und einer dauerhaften Wohnnutzung im Gebiet von vornherein ausgeschlossen werden.

8.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e)

Eine kleine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes wird in Anlehnung an die bisher geltenden Regelungen des südlich anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wehrsteinstraße – Seilerweg“ als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Hier sind als Einschränkung nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Die städtebaulich angestrebte Hauptnutzung des Gebietes zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist damit klar formuliert, jedoch wird zum Schutz der westlich der Freudenstädter Straße gelegenen Wohnnutzung eine differenzierte Regelung insofern vorgenommen, dass die zulässigen Betriebe das Störniveau eines Mischgebietes nicht überschreiten dürfen.

Um die angestrebte gewerbliche Nutzung hervorzuheben und eine Entwicklung zu einer Durchmischung mit Wohnen ausschließen zu können, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Die sonstigen zulässigen Nutzungen entsprechen ebenfalls den Regelungen für die unter Ziffer 8.1.1 genannten Gewerbeflächen.

Die Verträglichkeit eines konkreten Vorhabens ist jeweils auf Zulassungsebene nachzuweisen.

8.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Entsprechend der bereits bestehenden Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr festgesetzt. Zulässig sind hierbei: Feuerwehrhaus mit den dazugehörigen Verwaltungs-, Gemeinschafts- und Schulungsräumen sowie den dazugehörigen Verkehrs-, Übungs- und Parkplatzflächen.

Zulässig sind außerdem Gebäude, Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen für andere Rettungsorganisationen, so dass wie aktuell geplant geeignete Flächen z.B. für das Rote Kreuz zur Verfügung gestellt und Synergieeffekte erzielt werden können.

8.2 Maß der baulichen Nutzungen

Die festgesetzte Grundflächenzahl wird gemäß den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (§17 BauNVO) für das Plangebiet mit 0,8 festgesetzt um eine effiziente und flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den Festsetzungen und Regelungen der angrenzenden Bebauungspläne und bewegt sich in einem städtebaulich verträglichen Rahmen.

8.3 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die entsprechend den Nutzungen allgemein üblichen Gebäudelängen in Gewerbegebieten zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen und der Zielsetzung, ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu ermöglichen.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegen stehen. Damit wird den Betrieben eine ausreichende Flexibilität in Bezug auf die Stellplatzanordnung eingeräumt.

Für Nebenanlagen werden entsprechende Regelungen getroffen, es sind die Vorgaben der BauNVO anzuwenden.

8.5 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und rechtlich gesichert. Im nordöstlichen Teil handelt es sich jeweils um die Verlängerung bestehender Erschließungsstraßen mit Wendemöglichkeit zwischen den jeweiligen Erweiterungsflächen der Gewerbebetriebe, so dass auch eine Anbindung an die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglich ist.

Die Straßenverbindung am südwestlichen Rand des Plangebiets dient auch zur verkehrlichen Anbindung der Sondergebietsfläche „Lebensmittelmarkt“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönauer Straße“.

Die Ausgestaltung und Einteilung der Verkehrsflächen erfolgt auf Ebene der Erschließungsplanung.

Entsprechend dem Eintrag in den zeichnerischen Festsetzungen steht der Bereich um das Feuerwehrhaus nicht als öffentliche Verkehrsfläche für eine Anbindung an die Schönauer Straße zur Verfügung und bleibt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der Nutzung durch Blaulichtorganisationen (z.B. Feuerwehr und DRK) vorbehalten. Die Nutzung als Geh- und Radweg bleibt zulässig.

Bei der weiteren Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um geplante Geh- und Radwegverbindungen, die entsprechende Verbindungen im Siedlungsraum und zur freien Landschaft ermöglichen sowie um einen landwirtschaftlichen Weg, der die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherstellt.

8.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

8.7 Grünflächen

Im Plangebiet werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, um eine Durchgrünung und Gliederung der Bebauung zu erreichen. Diese Grünflächen sind zusätzlich mit Pflanzgeboten belegt.

8.8 Flächen und Regelungen zur Ableitung von Oberflächenwasser

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden Wassergräben zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Außengebiet und zur Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet festgesetzt, so dass eine verzögerte Einleitung in den Regenwasserkanal sichergestellt wird. Sie sollen in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten möglichst naturnah gestaltet werden.

Außerdem wird eine Fläche für den Bau einer Versickerungsmulde für Oberflächenwasser abgegrenzt, in der das aus dem Baugebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser sowie das bei Niederschlägen anfallende Außenbereichswasser über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden soll. Auch dieses Becken ist naturnah zu gestalten und mit einer standortheimischen und standortgerechten Wiesenmischung zu begrünen. Eine Eingrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist für diese Fläche ebenfalls vorgesehen.

8.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 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 und den Vorgaben des Umweltberichts zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gerecht zu werden.

8.10 Pflanzgebote

Zur inneren Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes sowie zur Einbindung in den umgebenden Landschaftsraums (Ortsrandeingrünung) werden im Plangebiet und am westlichen und östlichen Rand Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt sowie ein Streuobstbestand entwickelt.

Auf die Pflanzenliste in den Hinweisen der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

8.11 Leitungsrechte

Zur Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur sowie zur Realisierung des Entwässerungskonzepts werden Flächen mit Leitungsrechten für die verschiedenen Versorgungsträger festgesetzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet ist die Wahl Dachform frei. Damit besteht die Möglichkeit, eine moderne Bebauung umzusetzen und bei Bedarf auf die technischen und betrieblichen Anforderungen reagieren zu können.

9.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Da insbesondere im Bereich von Gewerbebetrieben oftmals Aufbauten für technische Anlagen erforderlich sind, dürfen diese auf einer Grundflächen von insgesamt 10 % der Dachfläche je Einzelgebäude die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.

Zulässige aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern sollen nicht übermäßig in Erscheinung treten, deshalb sind diese an allen Seiten um mindestens 2,00 m vom Dachrand abzurücken.

Um bei geneigten Dächern eine harmonische Dachgestaltung sicherzustellen, wird für diese Dachformen festgesetzt, dass diese nur in gleicher Dachneigung und Ausrichtung wie das Hauptdach anzubringen sind.

9.3 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Zum Schutz von Boden und Grundwasser werden zudem weitergehende Regelungen bei Verwendung bestimmter Materialien für die Dachdeckung getroffen.

9.4 Werbeanlagen

Die Installation von Werbeanlagen wird so festgesetzt, dass sie das Straßen- oder Ortsbild nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Ebenfalls soll die Art der Beleuchtung der Werbeanlagen eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer sowie des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden.

9.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

9.6 Gestaltung der Stellplätze

Um die Oberflächenversiegelung und den Abfluss von Oberflächenwasser zu minimieren, sind die Stellplatz- und Lagerflächen, von denen keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

9.7 Einhausung von Abfallbehältern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausens und müssen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

9.8 Einfriedungen

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten in ein bestimmtes Maß hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsfläche nicht zu beeinträchtigen. Zudem dürfen Einfriedungen im Bereich von Grundstückszufahrten eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten, was der Übersichtlichkeit der verschiedenen Verkehrsteilnehmer und somit letztlich ebenfalls der Verkehrssicherheit dient.

Aus gestalterischen Gründen werden zudem Maschendrahtzäune ausgeschlossen.

9.9 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die Anbindung der Gewerbebetriebe erfolgt heutzutage fast ausschließlich über Datenleitungen oder evtl. über Satellitenempfang, daher werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

10. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen
vom 26.09.2025
2. Gemeinsamer Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Fichtenäcker III“
und zum Bebauungsplan „Schönauer Straße“ vom 12.02.2025

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 26.09.2025



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

Bearbeiter:

Thomas Grözingen

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

Ausgefertigt Gemeinde Fluorn-Winzeln, den

.....

Rainer Betschner (Bürgermeister)