



Gemeinde Fluorn-Winzeln
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Schönauer Straße“

Regelverfahren

in Fluorn-Winzeln

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 26.09.2025 für die Sitzung am 21.10.2025

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.....	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Übergeordnete Planungen.....	5
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	8
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	9
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
6.	Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption.....	11
6.1	Planungsalternativen.....	11
6.2	Bauliche Konzeption.....	11
6.3	Verkehrliche Erschließung.....	12
6.4	Grün- und Freiraumstruktur.....	14
6.5	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	14
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	15
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	15
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	15
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	15
8.1	Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	16
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
9.3	Bauweise.....	18
9.4	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	18
9.5	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	18
9.6	Grünflächen.....	18
9.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
9.8	Pflanzgebote.....	19
9.9	Leitungsrechte.....	19

10. Örtliche Bauvorschriften.....	20
10.1 Dachform und Dachneigung.....	20
10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	20
10.3 Fassaden und Dachgestaltung.....	20
10.4 Werbeanlagen.....	20
10.5 Gestaltung der unbebauten Flächen.....	20
10.6 Gestaltung der Stellplätze.....	20
10.7 Einhausung von Abfallbehältern.....	21
10.8 Einfriedungen.....	21
10.9 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen.....	21
11. Anlagen.....	22

1. Planerfordernis

Die Gemeinde Fluorn-Winzeln plant die Entwicklung des neuen Gewerbegebiets Fichtenäcker III, um den ansässigen Unternehmen zusätzliche Fläche für ihre Expansion bereitzustellen. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit auf überregionalen und internationalen Märkten zu stärken, neue Arbeitsplätze zu schaffen und bestehende zu sichern. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan „Fichtenäcker III“ aufgestellt und ins Verfahren geschickt.

In direktem Zusammenhang mit dieser Gewerbegebietsentwicklung plant ein privater Investor auf einer Teilfläche die Entwicklung des Gebiets „Schönauer Straße“, um das bestehende Lebensmittelangebot durch den Neubau eines Penny-Marktes in der Gemeinde langfristig breit und zukunftsfähig zu ergänzen und sicherzustellen.

Im Sinne einer Quartierlösung sollen damit einhergehend für die Besucher, Gäste und Geschäftspartner der direkt und überörtlich benachbarten Betriebe geeignete Beherbergungsstrukturen geschaffen werden. Für das Gebiet sind demnach zweckgebundene Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie mit unterschiedlichen Beherbergungsformen für Business-, Tagesgäste, Kurzurlauber und betreibergeführtes Longstay-Wohnen. Zudem soll die seit vielen Jahren örtlich etablierte Zahnarztpraxis durch einen Neubau in das Gebiet verlagert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schönauer Straße“ 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 liegt östlich der zentralen Siedlungsstruktur von Fluorn-Winzeln im Kreuzungsbereich der L422 – Freudenstädter Straße und der Schönauer Straße. Es schließt direkt an bestehende Gewerbe- und Siedlungsflächen an und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Feuerwehrhauses.

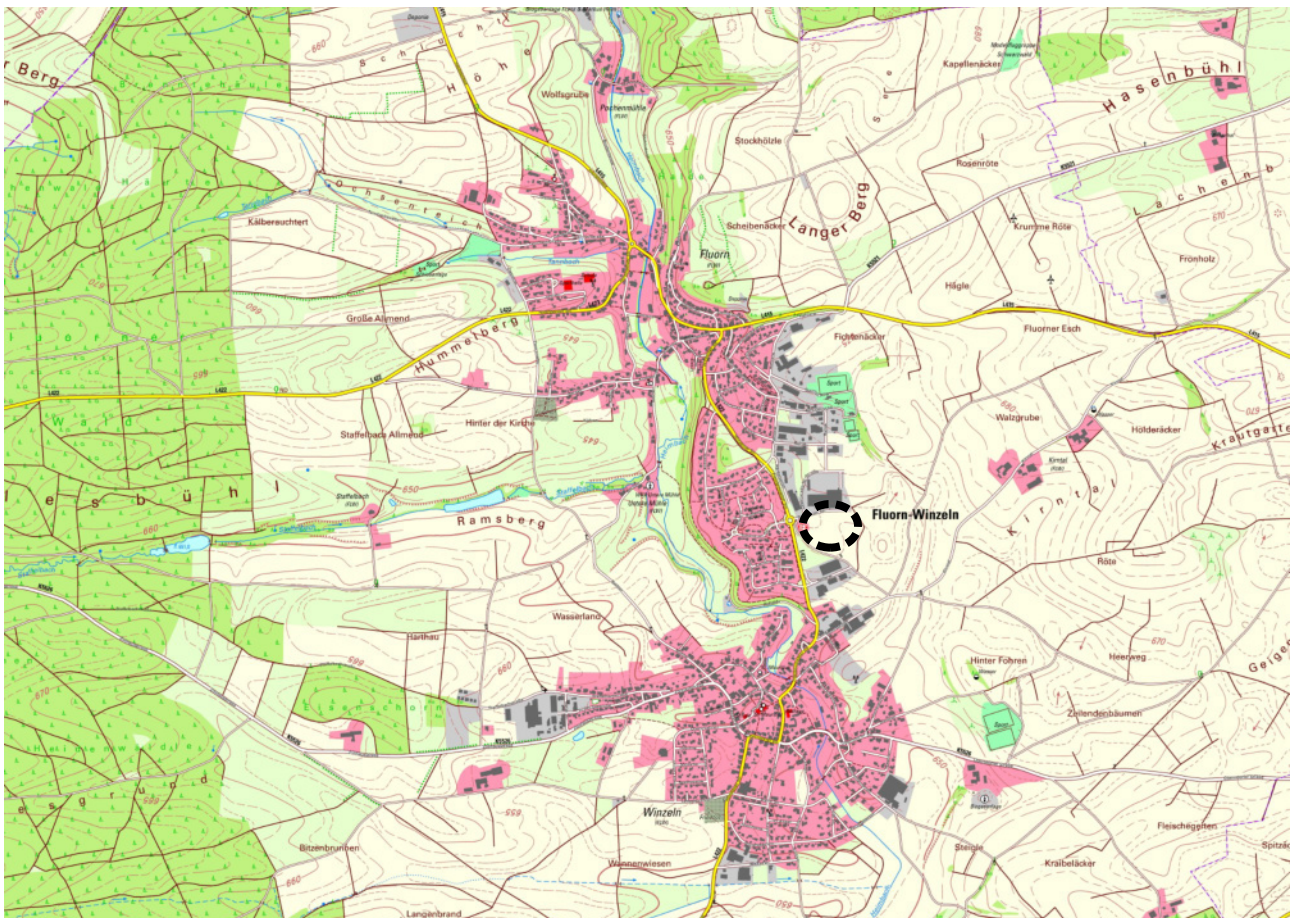


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,93 ha beinhaltet die Flurstücke (ganz und in Teilen): 463, 500/2, 504/1, 514/1, 514/2, 515/1 (Weg), 516, 518.

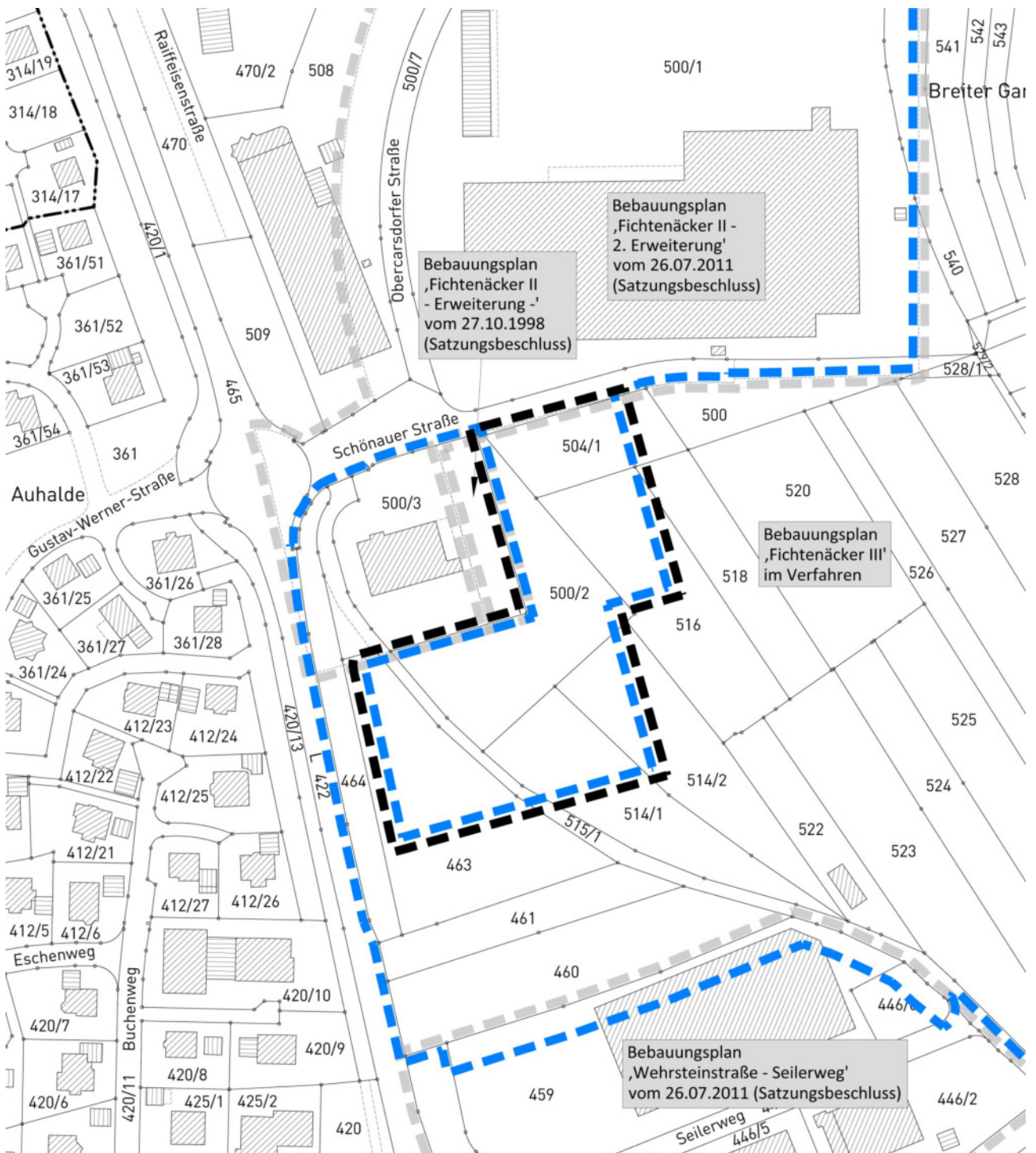


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönauer Straße“ (schwarz gestrichelt)

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	Siedlungsfläche, Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe	☒ keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Gewerbefläche	☒ Änderung teils erforderlich
Rechtskräftige Bebauungspläne	• BBP „Fichtenäcker III“ angrenzend, im Verfahren • BBP „Fichtenäcker II – Erweiterung“ vom 27.10.1998	☒ angrenzend ☒ Überplanung
Landschaftsschutzgebiete	-	☒ nicht betroffen
Naturschutzgebiete	-	☒ nicht betroffen
Naturpark	Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord	☒ betroffen
Besonders geschützte Biotope	-	☒ nicht betroffen
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 _{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

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 → vgl. auch BPlan-Verfahren „Fichtenäcker III“) 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.

Regionalplan-Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ (2012)

Nach Plansatz 2.7.1 der Regionalplanfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ dürfen großflächige Einzelhandelsprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel-, und Unterzentren errichtet oder erweitert werden (Konzentrationsgebot). Die Großflächigkeit in Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauNVO und in Bezug auf die derzeitige Rechtssprechung beginnt bei 800 m² Verkaufsfläche.

Fluorn-Winzeln ist keine zentrale Ortschaft dieser Art, doch der Neubau des Pennymarkts dient ausschließlich der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung. Dies entspricht der Ausnahme nach nach (Z), die solche Vorhaben in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässt, wenn sie aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten sind. Da der geplante Penny-Markt ein Sortiment der Grundversorgung (Lebensmittel) anbietet, wird das Konzentrationsgebot erfüllt. Es liegt keine Ansiedlung von spezialisierten Einzelhandelsangeboten vor, die negative Auswirkungen auf die umliegenden Zentren haben könnten.

Eine von der GMA Ludwigsburg vorgelegte Auswirkungsanalyse hat auch in Bezug auf die weiteren zu prüfenden Kriterien wie

- Beeinträchtigungsverbot (keine Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges und der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche anderer Orte),
- Kongruenzgebot (Beschränkung des Einzugsbereichs eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf die Verflechtungsbereiche der Standortgemeinde)
- und Integrationsgebot (städtebaulich angemessene Einbindung des Vorhabens)

eine ausnahmsweise Zulässigkeit für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² ermittelt.

Diese Einschätzung wird jedoch nach einer erfolgten Vorabstimmung nicht in allen Punkten von der Regionalplanung und der Höheren Raumordnungsbehörde mitgetragen. Deshalb wird in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zum Sondergebiet geregelt, dass die Summe der Verkaufsflächen die Schwelle zur Großflächigkeit nach Maßgabe der jeweils gültigen Rechtssprechung nicht überschreiten darf (vgl. Kap. 9.1.2).

Damit ist sichergestellt, dass die vorliegende Planung nicht den Zielen der Raumordnung widerspricht und trotzdem zur nachhaltigen Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in Fluorn-Winzeln beiträgt.

4.1.2 Flächennutzungsplan



Abb. 4-3: Ausschnitt FNP rechtskräftig

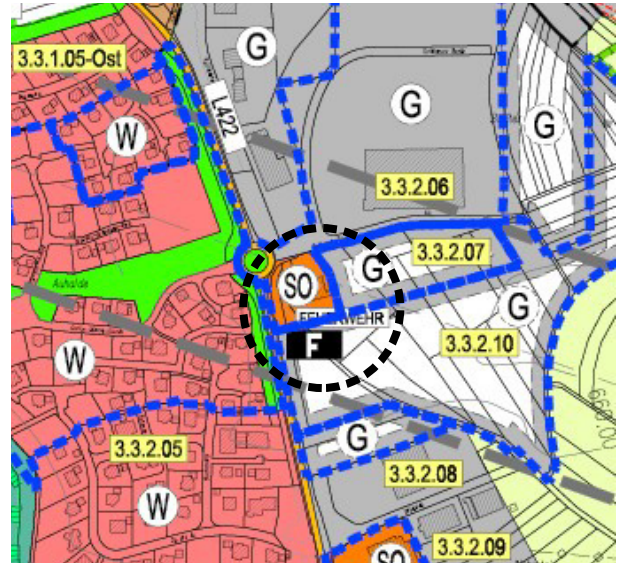


Abb. 4-4: Ausschnitt FNP 3. pkt. Änderung, Stand:
Entwurf zur Offenlage vom 10.09.2024

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf a.N. -Epfendorf – Fluorn-Winzeln ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und schließt unmittelbar an eine Sonderbaufläche für das bereits bestehende Feuerwehrhaus an. In der 3. punktuellen Änderung des FNP, welche sich derzeit im Verfahren befindet (Offenlage abgeschlossen), ist das Plangebiet als Teil der Gewerbeentwicklungsflächen „Fichtenäcker III“ (Änderungspunkt 3.3.2.10) enthalten.

Eine Anpassung des FNP-Entwurfs für die anteilig im vorliegenden BPlan geplante Sondergebietsfläche mit einer Größe von ca. 0,55 ha (Umwidmung SO in G) kann in einem nachgeschalteten Verfahren erfolgen, da auf der Sondergebietsfläche kein großflächiger Einzelhandel entstehen darf.

Im Norden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Fichtenäcker II – 2. Erweiterung“ mit der Schönaauer Straße an das Plangebiet an, ebenso mit einer Teilfläche im Nordwesten (Standort Feuerwehrhaus). Eine schmale Teilfläche des verbliebenen ebenfalls rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fichtenäcker II – Erweiterung“ grenzt dort westlich ebenfalls an, hier wird derzeit eine Erweiterung des Feuerwehrhauses für das Rote Kreuz geplant.

Beide Teilflächen der genannten rechtskräftigen Bebauungspläne südlich der Schönauer Straße werden durch den ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Fichtenäcker III“ überplant. Dieser im Verfahren befindliche Bebauungsplan grenzt auch im Westen, Süden und Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönauer Straße“ an. Durch die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes „Fichtenäcker III“ wird die verkehrliche Erschließung der geplanten Sondergebietsfläche Einzelhandel im Westen gesichert.

Eine kleine Teilfläche von ca. 60 m² des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fichtenäcker II – Erweiterung“ wird noch durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Schönauer Straße“ überplant.

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete / -güter.

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 Ackerfläche
- Landwirtschaftlicher Weg

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

- Feuerwehrhaus
- Gewerbebetriebe
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerlandflächen
- Freudenstädter Straße - L422
- Wohnbebauung

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters und die Schaffung von Beherbergungsstrukturen mit Gastronomie und Dienstleistungen sowie für die Ansiedlung einer Zahnarztpraxis geschaffen werden, um die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen und um die Infrastruktur für die bereits bestehenden Gewerbebetriebe und deren Beschäftigte zu stärken.

6. Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption

6.1 Planungsalternativen

Im Rahmen der Planung des Gebiets wurden mehrere Varianten entwickelt, um verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und städtebauliche Lösungen zu prüfen.

Nach sorgfältiger Abwägung der Vor- und Nachteile wurde sich aufgrund Erreichbarkeit, Nutzerfreundlichkeit und ökologischen Aspekten für die vorliegende Lösung entschieden. Diese Entscheidung basiert auf der optimalen Kombination von Lebensmittelmarkt im zentralen Bereich und Hotellerie im nördlichen Teil des Gebietes, die eine klare städtebauliche Struktur sowie eine funktionale Trennung der Nutzungen gewährleistet. Darüber hinaus bietet die ausgewählte Variante eine hohe Aufenthaltsqualität durch die Planung der Grünraumstruktur und eine gut integrierte Verkehrsinfrastruktur, die den Bedürfnissen der verschiedenen Nutzergruppen gerecht wird. Auch werden bei dieser Lösung die Erweiterungsabsichten der südlich und nördlich gelegenen Gewerbebetriebe berücksichtigt.

6.2 Bauliche Konzeption



Abb. 6-1: Vorentwurf Lebensmittelmarkt + Hotel, Stand: 14.11.2024, Kopf Gruppe

Das Plangebiet ist geprägt durch die Mischung aus geplantem **Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)** im zentralen Bereich des Gebiets und geplanter **Hotellerie** im Norden. Das Plan- und Betriebskonzept sieht dabei vor, mit dem Hotelgebäude auch Räume für eine Arztpraxis sowie gastronomische Einrichtungen mit Beiverkauf von Waren (z.B. Bäcker, Metzger, Bauernmarkt) realisieren zu können.

Die verschiedenen Nutzungseinheiten werden hierbei optimal miteinander kombiniert, um eine funktionale und ansprechende Gesamtstruktur zu schaffen. Die konzeptionelle Planung folgt einer klaren Zonierung, die sowohl die Erreichbarkeit als auch die Funktionalität der verschiedenen Bereiche gewährleistet.

Die Baukörper orientieren sich entlang der Hauptverkehrsstraße (Freudenstädter Straße), was eine klare städtebauliche Einbindung und gute Sichtbarkeit für beide Nutzungen ermöglicht. Die Flächen sind funktional getrennt, wobei kurze Wege zwischen den einzelnen Baukörpern die Nutzerfreundlichkeit und Flexibilität erhöhen. Der Lebensmittelmarkt ist so platziert, dass er für die breite Öffentlichkeit gut zugänglich ist, während das Hotel im nördlichen Teil des Gebiets ruhig und dennoch verkehrstechnisch über die Schönauer Straße gut angebunden liegt.

Zusammengefasst sorgt die städtebauliche Konzeption für eine klare Zonierung der verschiedenen Nutzungen, wobei Erreichbarkeit, Funktionalität und Aufenthaltsqualität im Mittelpunkt stehen. Die Mischung aus Hotel und Lebensmittelmarkt fördert eine hohe Nutzerfreundlichkeit und trägt zu einer ausgewogenen Nutzungsmischung bei, die sowohl den Bedürfnissen der Hotelgäste als auch der Einkäufer gerecht wird.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Plangebiets (PKW und Lieferverkehr LKW) erfolgt über ~~die Hauptverkehrsachse Freudenstädter Straße (L422) und die Schönauer Straße von Norden bzw. über~~ den Kreuzungsbereich der L422 und den Seilerweg von Süden her.

Die Planung im Geltungsbereich des zeitgleich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Fichtenäcker III“ nutzt hierfür im Süden die bereits vorhandene Straßenanbindung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wehrsteinstraße – Seilerweg“ (siehe nachfolgende Abbildung).

Die Parkplatzfläche des Lebensmittelmarktes steht als Wendemöglichkeit für den PKW- und LKW-Verkehr zur Verfügung.

Für Fußgänger und Radfahrer ist außerdem eine durchgängige Verbindung zur Schönauer Straße und zur dortigen Querungshilfe zum westlich gelegenen Wohngebiet möglich.



Begründungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften
Fassung vom 26.09.2025

6.4 Grün- und Freiraumstruktur

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

Zusammen mit den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Fichtenäcker III“ wird eine Eingrünung der Randbereiche mit straßen- und wegbegleitenden Baumreihen angestrebt, die zu einer räumlichen Gliederung der einzelnen Funktionsbereiche beitragen.

Im Bereich der Parkplatzflächen für den Lebensmittelmarkt ist eine zumindest teilweise Überstellung der Parkplatzflächen mit Bäumen vorgesehen.

6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Für das gesamte Plangebiet ist, wie auch in den angrenzenden Gewerbeflächen realisiert, eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Dabei werden die Anschlüsse des Plangebiets in das übergeordnete Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Fichtenäcker III“ eingebunden.

Das Schmutzwasser wird an das bestehende System angeschlossen, hierfür sind teilweise zusätzliche Anschlussleitungen erforderlich. Das Niederschlagswasser wird über gesonderte Regenwasserleitungen gefasst oder über offene Gräben in den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen abgeleitet und einem Versickerungsbecken im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Verfahrens „Fichtenäcker III“ zugeführt. Unterlagen für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wurden bereits zur Vorabstimmung bei der Fachbehörde vorgelegt.



Abb. 6-4: Auszug aus dem Entwässerungskonzept (Vorentwurf)

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 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 -

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. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	Am westlichen Plangebietsrand verläuft die L422 – Freudenstädter Straße. Konflikte und Beeinträchtigungen für die geplante Sondergebiets- und Gewerbeflächenausweisung sind hier aufgrund der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

8.1 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse u.a. durch Starkregen sind bei der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Starkregengefahrenkarten liegen der Gemeinde für das Plangebiet derzeit nicht vor.

Im Plangebiet ist nicht mit anfallendem Niederschlagswasser aus dem Außengebiet zu rechnen. Trotzdem bestehen allgemeine Risiken im Falle eines Starkregenereignisses, welche von den Eigentümern zu beachten sind. Diese können u.a. sein:

- Überflutung von Gebäuden, vor allem von Keller und tiefliegenden Räumen
- Rückstau aus der Kanalisation bei Überlastung des Entwässerungssystems
- Schädigung von Fundamenten durch Bodenerosion oder ansteigendes Grundwasser
- Unkontrollierte Oberflächenwasserflüsse durch Überschwemmung von Straßen und Wege

8.1.1 Maßnahmen zur Minimierung der Gefahren und Schäden

- Planung von erhöhten Sockeln: Neubauten leicht erhöht über dem Gelände errichten, um Überflutung zu vermeiden.
- Integration von Retentionsflächen: Gestaltung von Flächen, die überschüssiges Wasser aufnehmen und zurückhalten können.
- Verwendung von wasserdichten Baumaterialien: Auswahl wasserresistenter Baustoffe für Fassaden und Böden.
- Regenrückhaltebecken und Gründächer: Dachbegrünung zur Regenwasserspeicherung und Verzögerung des Wasserabflusses
- Optimierung der Geländeform: Abschüssige Flächen von Gebäuden weg modellieren, um Wasserflüsse zu steuern.
- Bau technischer Schutzsysteme: Schaffung von Hochwasserschutzbarrieren oder mobile Schutzwände.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Für den nördlichen Teilbereich des Gebiets 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. **Durch den Ausschluss sonstiger selbständiger Einzelhandelsbetriebe wird eine Agglomerationswirkung mit den Verkaufsflächen des angrenzenden Sondergebiets „Lebensmittelmarkt“ verhindert.**

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.

Zulässig bleiben damit im festgesetzten Gewerbegebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die zeitlich begrenzte Unterkünfte anbieten für Geschäftsleute, Tagesgäste und Kurzurlauber oder für Aus- und Fortbildungszwecke in Verbindung mit Verpflegungs- und Wellnessangeboten.

Ebenso zulässig ist die angestrebte Unterbringung bzw. Ansiedlung von Arztpraxen und gastronomischen Einrichtungen mit Beiverkauf von Waren (z.B. Bäcker, Metzger, Bauernmarkt).

9.1.2 Sondergebiet Lebensmittelmarkt

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird entsprechend der geplanten Nutzung ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 BauNVO festgesetzt um die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels **mit einer Verkaufsfläche von >800 m²** mit zugehörigen notwendigen Nebenanlagen und Stellplätzen zu ermöglichen. Die zulässigen Betriebe dürfen ausschließlich der wohnortnahen Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich Getränken und Drogerieartikeln dienen. **Außerdem darf die Summe der Verkaufsflächen in diesem Sondergebiet die Schwelle zur Großflächigkeit nach Maßgabe der jeweils gültigen Rechtsprechung nicht überschreiten.**

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO möchte die Gemeinde aber klarstellen, dass dieser Standort in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung ausschließlich für die genannte Nutzung zur Verfügung steht.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

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 an den Festsetzungen und Regelungen der angrenzenden Bebauungspläne und an der konkreten Hochbauplanung des Investors und bewegt sich damit in einem städtebaulich verträglichen Rahmen.

9.3 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die entsprechend den Nutzungen allgemein üblichen Gebäudelängen in Gewerbegebieten und vergleichbaren Sondergebietsnutzungen für den Einzelhandel 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.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen um die Randbereiche der Baugrundstücke offen zu halten.

Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im zeichnerischen Teil im Sondergebiet zusätzlich festgesetzten 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. Eine ggf. nachzuweisende Überstellung der Stellplätze mit Solarmodulen ist zulässig und zählt nicht als Carport.

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

9.5 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

9.6 Grünflächen

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

9.7 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.

9.8 Pflanzgebote

Zur Eingrünung des Gebiets und der Einbindung in den umgebenden Landschaftsraums werden im Plangebiet Baumpflanzungen festgesetzt.

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

9.9 Leitungsrechte

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

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

10.6 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.

10.7 Einhausung von Abfallbehältern

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

10.8 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.

10.9 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.

11. Anlagen

1. Umweltbericht mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
vom 26.09.2025
2. 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 Grözing

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

Ausgefertigt Gemeinde Fluorn-Winzeln, den

.....

Rainer Betschner (Bürgermeister)