

Bebauungsplan „Fichtenäcker III“

- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB -

Am 28.07.2026 hat der Gemeinderat der Gemeinde Fluorn-Winzeln in seiner öffentlichen Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.07.2026 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

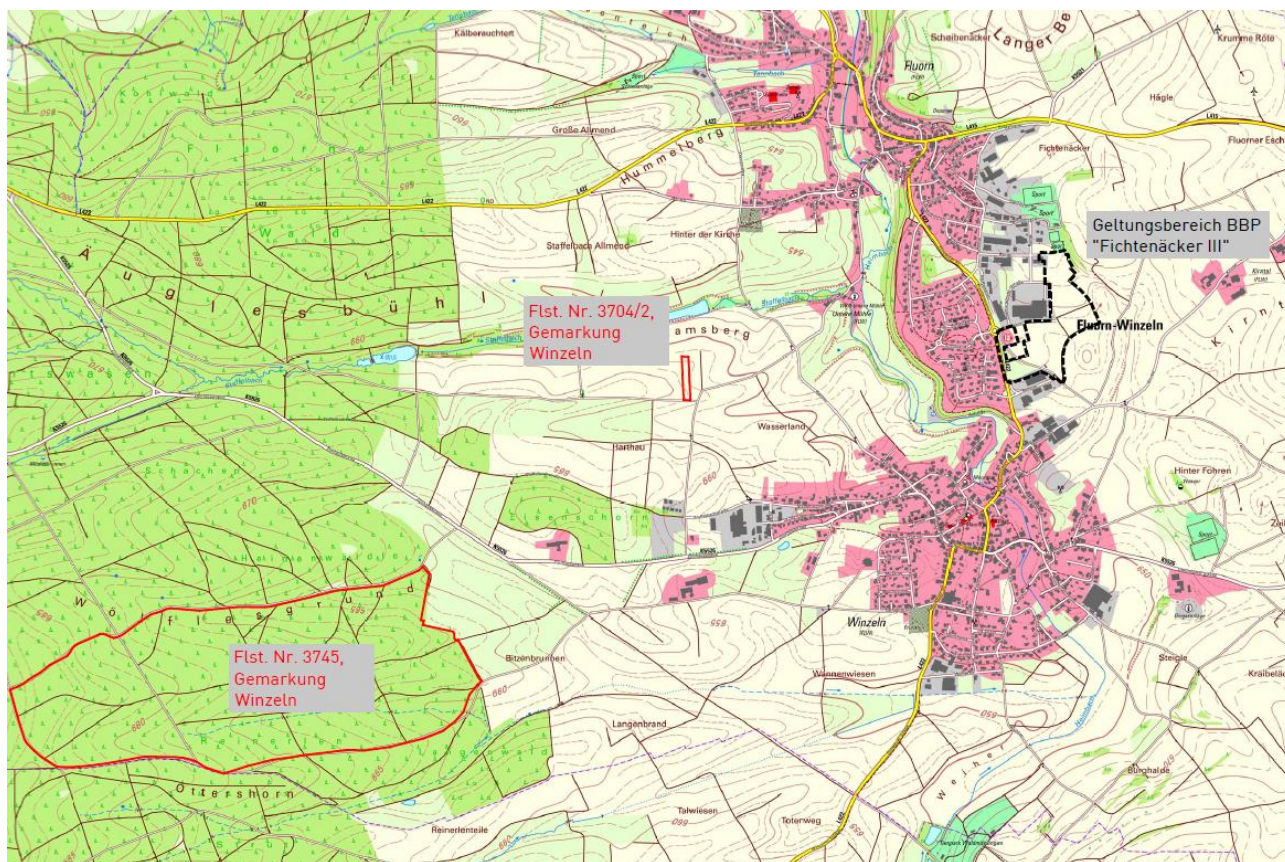
Das rund 8,03 ha große Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Fluorn-Winzeln im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets „Fichtenäcker“. Es schließt im Norden, Westen und Süden an bestehende Gewerbe- und Siedlungsflächen an; im Osten grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der exakte räumliche Geltungsbereich ist der nachstehenden Plandarstellung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

- **Gemarkung Fluorn:** 352, 352/2, 352/12 und 352/21 (Rainweg).
- **Gemarkung Winzeln:** 446/6, 459, 460, 461, 463, 464, 500, 500/1, 500/12, 500/13, 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 und 558.

In Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden folgende planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt beziehungsweise zugeordnet:

- CEF-Maßnahme Feldlerche: Auf dem Flurstück Nr. 3704/2, Gemarkung Winzeln, wird auf einer 4.606 m² großen Ackerfläche eine Buntbrache angelegt. Die Maßnahme dient dem gemeinsamen Ausgleich von insgesamt drei durch die Bebauungspläne „Fichtenäcker III“ und „Schönauer Straße“ betroffenen Feldlerchenrevieren; zwei Feldlerchenreviere beziehungsweise 36.856 Ökopunkte werden dem Bebauungsplan „Fichtenäcker III“ zugeordnet.
- Ausgleichsmaßnahme im Gewann Wölflesgrund: Auf einer Teilfläche von ca. 32.113 m² des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 3745, Gemarkung Winzeln, werden drei Amphibienteiche angelegt und ein von Fichten dominierter Bestand auf einem vernässten, gewässernahen Standort zu einem standortgerechten, strukturreichen Feuchtwald entwickelt. Die Gesamtmaßnahmenfläche umfasst ca. 36.472 m²; dem Bebauungsplan „Fichtenäcker III“ werden 459.900 Ökopunkte zugeordnet. Die Fläche liegt zwischen Beffendorfer Wiesenweg und Reinerlenweg ca. 1.000 m südwestlich der Ortslage Winzeln.



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und städtebauliche Neuordnung des bestehenden Gewerbegebiets „Fichtenäcker“ geschaffen werden. Im Vordergrund stehen die konkreten Erweiterungsbedarfe der im Gebiet ansässigen Unternehmen, die Sicherung und Entwicklung der Betriebsstandorte sowie der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum. In einem kleineren Teilbereich soll zudem eine kommunale Gewerbefläche für Handwerks- und Gewerbebetriebe bereitgestellt werden, die ihren Standort aus innerörtlichen Gemengelage heraus verlagern möchten.

Der überwiegende Teil der Bauflächen wird als Gewerbegebiet festgesetzt; im Südwesten ist zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung eine kleinere Teilfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Der Bereich des bestehenden Feuerwehrhauses einschließlich der Erweiterung für das DRK wird als Gemeinbedarfsfläche gesichert. Zugleich werden bestehende Bebauungspläne teilräumlich angepasst und die Verkehrserschließung über Verlängerungen bestehender Straßen mit Wendemöglichkeiten sowie über zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen neu geordnet.

Zur landschaftlichen Einbindung und zur Gliederung des Gebiets werden öffentliche und private Grünflächen, Baumreihen sowie der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen festgesetzt. Das Schmutz- und Niederschlagswasser soll im Trennsystem abgeleitet werden; für das Niederschlagswasser sind Rückhalte-, Behandlungs- und Versickerungsflächen beziehungsweise offene Entwässerungsgräben vorgesehen.

3. Umweltbezogene Informationen

Neben dem Planentwurf sind folgende wesentliche umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen (teilweise in Form von Fachgutachten) verfügbar:

3.1 Umweltbericht und Fachgutachten

- **Umweltbericht, Fassung vom 10.07.2026:** Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen auf Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Enthalten sind außerdem Aussagen zu Planungs- und Standortalternativen, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, das Monitoring, der Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen und die planexternen Ausgleichsmaßnahmen.
- **Gemeinsamer artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen „Fichtenäcker III“ und „Schönauer Straße“, Fassung vom 25.08.2026:** Informationen zu Biotop- und Habitatstrukturen, Schutzgebieten und Biotopverbund sowie zur Betroffenheit planungsrelevanter Pflanzenarten, Fledermäuse, Vögel und Reptilien. Dokumentiert sind die Erfassungsmethoden und -ergebnisse sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen.
- **Unterlagen zu den planexternen Ausgleichsmaßnahmen, Stand 10.07.2026:** Maßnahmenplanung und Zuordnung für die Feldlerchen-CEF-Maßnahme auf Flst. 3704/2, Gemarkung Winzeln, sowie für die Anlage von Amphibienteichen und den Umbau eines Fichtenbestands zu einem standortgerechten Feuchtwald auf Flst. 3745 im Gewinn

Wölflesgrund.

3.2 Eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen

Aus den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind Informationen zu folgenden Themen verfügbar:

- **Geologie, Fläche, Boden und Landwirtschaft:** geologische Untergrundverhältnisse, Baugrund und mögliche Karsterscheinungen; hochwertige Böden und Bodenfunktionen; Flächenverbrauch und Verlust von ca. 7,8 ha Ackerland (Vorbehaltsflur I); ökologische Bewirtschaftung; Bodenschutzkonzept, bodenkundliche Baubegleitung sowie Oberboden- und Bodenmassenverwertung; Hinweise zu Geothermie, Rohstoffen und Bergbau.
- **Wasser und Entwässerung:** Trennsystem, Rückhaltung, Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser; Schutz von Grund- und Oberflächenwasser; Vermeidung von Abflussverschärfung und Hochwassergefahren; wasserrechtliche Erlaubnis und geotechnische Anforderungen an Versickerungsanlagen; keine Betroffenheit der Wasserversorgungsanlagen.
- **Natur, Landschaft, Biotope sowie Eingriff und Ausgleich:** Bewertung von Ackerflächen und Fettwiesen; geschützte Feldhecken und angrenzende Magerrasen; Rand- und Pufferwirkungen, Ortsrandeingrünung und Baumpflanzungen; Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Oberbodenauftrag sowie Ausgestaltung und Sicherung planexterner Ausgleichsmaßnahmen.
- **Artenschutz:** Feldlerche, Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, mögliche Amphibienwanderungen, Insekten und Pflanzen; Untersuchungsumfang und ergänzende Kartierungen; Habitat-, Quartier- und Wanderfunktionen; Fallenwirkungen, Vogelschlag und Beleuchtung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen.
- **Klima, Luft und Energie:** Kohlenstoffspeicherung in Boden und Vegetation, Auswirkungen der Versiegelung sowie lokalklimatische Wirkungen von Grünflächen und Bäumen; erneuerbare Energien, Photovoltaik, Dachbegrünung, Elektromobilität und Fahrradabstellplätze.
- **Mensch, Verkehr und Immissionsschutz:** Verkehrserschließung, Geh- und Radwege, Durchgangsverkehr und Verkehrssicherheit an der L 422; Hinweise zu Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm sowie keine Bedenken der Gewerbeaufsicht.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** archäologische Belange und Zufallsfunde sowie bestehende Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, erforderliche Leitungsverlegungen und Schutzabstände zu Baumstandorten.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Folgende Unterlagen werden veröffentlicht:

- Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan, Fassung vom 10.07.2026,
- zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Fassung vom 10.07.2026,
- planungsrechtliche Festsetzungen, Fassung vom 10.07.2026,

- örtliche Bauvorschriften, Fassung vom 10.07.2026,
- Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 10.07.2026, ergänzt am 25.08.2026,
- Umweltbericht einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen, Fassung vom 10.07.2026,
- Unterlage zur planexternen Ausgleichsmaßnahme im Gewann Wölflesgrund, Stand 10.07.2026,
- gemeinsamer artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen „Fichtenäcker III“ und „Schönauer Straße“, Fassung vom 25.08.2026, sowie
- Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, Fassung vom 10.07.2026, geändert am 25.08.2026.

Die Unterlagen werden in der Zeit vom ...2026 bis einschließlich ...2026 im Internet unter <https://fluorn-winzeln.de/Rathaus/Ortsrecht/Bebauungsplaene-im-Verfahren> veröffentlicht.

In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu den Planungen äußern.

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Stellungnahmen sollen elektronisch an stefanie.armbruster@fluorn-winzeln.de übermittelt werden. Sie können bei Bedarf auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde **Fluorn-Winzeln, Hauptamt, Freudenstädter Straße 20, 78737 Fluorn-Winzeln**, Zimmer 17, während der üblichen Öffnungszeiten oder nach Terminvereinbarung abgegeben werden.
- Die Öffnungszeiten des Rathauses sind: Montag, Mittwoch und Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr; Dienstag 09:00 bis 12:00 Uhr und 16:00 bis 18:00 Uhr; Donnerstag 14:00 bis 17:00 Uhr.
- Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers beziehungsweise der Verfasserin enthalten.
- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen bei der **Gemeinde Fluorn-Winzeln, Hauptamt, Freudenstädter Straße 20, 78737 Fluorn-Winzeln**, Zimmer 17 während der vorgenannten Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.