



Gemeinde Fluorn-Winzeln  
Landkreis Rottweil

## **Bebauungsplan „Lehr – 1. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Fluorn-Winzeln, Ortsteil Winzeln

# **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 17.11.2023 für die Sitzung am 28.11.2023

*Entwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

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

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>4</b>
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	8
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
<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>
6.1 Bauliche Konzeption.....	10
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	11
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	11
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	11
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>12</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	14
7.3 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	16
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>18</b>
8.1 Art der Nutzung.....	18
8.2 Vollgeschosse und zulässige Höhe baulicher Anlagen.....	18
8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
8.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports.....	19
8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	19
8.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	19
8.7 Öffentliche Grünfläche.....	19
8.8 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
8.9 Bindung für Bepflanzungen.....	19

<b>9. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>20</b>
9.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	20
9.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	20
9.3 Werbeanlagen.....	20
9.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	20
9.5 Antennen.....	21
9.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	21
<b>10. Anlagen.....</b>	<b>21</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnraum in Fluorn-Winzeln ist sehr hoch. Das gute Arbeitsplatzangebot im Großraum Oberndorf am Neckar und damit in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde, sowie die gute Anbindung an die Verkehrsachse Oberndorf – Schramberg verstärken diese Situation.

Um einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde entgegenzuwirken, sieht es die Kommune als hoheitliche Aufgabe an, jungen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen. Nur mit einer guten Bevölkerungsstruktur kann eine Gemeinde wie Fluorn-Winzeln die infrastrukturellen Herausforderungen der Zukunft in Angriff nehmen. Der Erhalt von Schulen, Kindergärten, ein Funktionieren des Vereinslebens hängen maßgebend von einer starken intakten Bevölkerung ab.

Um der weiterhin anhaltenden Nachfrage an Bauplätzen gerecht zu werden ist es deshalb unumgänglich, neue Baugebiete zu entwickeln.

Die Gemeinde selbst besitzt im gesamten Gemeindegebiet lediglich 5 Bauplätze im Ortsteil Fluorn, für die 11 Bewerbungen vorliegen. Das Vergabeverfahren läuft derzeit. Im Ortsteil Winzeln sind keine gemeindeeigenen Bauplätze vorhanden.

Eine Aktivierung weiterer Innenentwicklungspotenziale durch die Kommune ist aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation aktuell kaum möglich, da sich ein Großteil der Flächen im Privateigentum befindet. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen auch nicht erwarten, dass sich diese Situation in naher Zukunft verbessert.

Die im gültigen Flächennutzungsplan noch enthaltene Entwicklungsfläche für Wohnen im Gebiet „Leime“ im Ortsteil Fluorn erscheint derzeit auch mittelfristig nicht realisierungsfähig und soll deshalb im Zuge der im Verfahren befindlichen 3. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes aufgegeben werden. Die in diesem Änderungsverfahren (Stand frühzeitige Beteiligung) neu aufgenommenen Entwicklungsflächen „Südlicher Küferweg“ in Fluorn sowie „Östlicher Mühlweg“ und „Westlicher Mühlweg“ in Winzeln werden zumindest in diesem Umfang nicht weiterverfolgt werden können und stehen vermutlich aufgrund der Eigentumsverhältnisse auch mittelfristig nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung.

Um der Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden, bedarf es deshalb einer kurzfristigen Maßnahme zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs. Durch die gute Flächenverfügbarkeit (4 gemeindeeigene Grundstücke und gemeindeeigene Erschließungsflächen) eignet sich das vorliegende Gebiet hierfür optimal, da hier eine innerörtliche bauliche Lücke entstanden ist, welche im Sinne des § 13a BauGB nachverdichtet werden kann.

Aufgrund der guten Anbindung und der zentralen Lage soll auf dieser Fläche eine verdichtete Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser auch auf kleineren Baugrundstücken ermöglicht werden. Die vorhandenen Erschließungstraßen können für die Erschließung des Baugebietes herangezogen werden, sodass lediglich eine kleine Ringstraße mit Stich im Gebiet realisiert werden muss.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Winzeln, einem Teilort der Gemeinde Fluorn-Winzeln. Im Norden wird das Gebiet durch die Obere Lehrstraße begrenzt. Im Osten, Süden und Westen schließen bereits bestehende Wohnflächen mit Einzel- und Doppelhausbebauung sowie im Südosten in einem Teilabschnitt die Rottweiler Straße an.

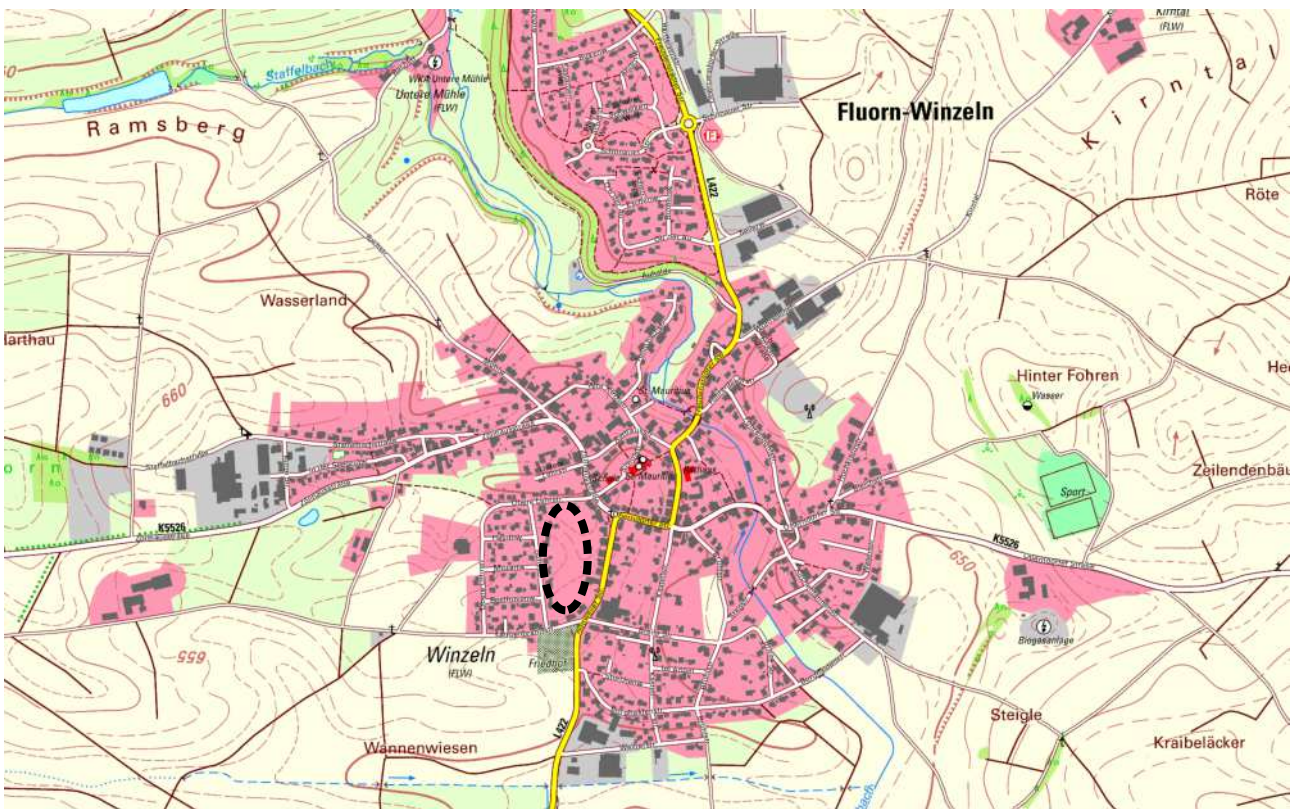


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,24 1,29 ha beinhaltet die Flurstücke 135/2 i.T., 3274, 3275, 3275/1, 3276, 3277, 3278, 3279, 3281 i.T., 3282, 3285, 3286, 3287, 3288, 3292, 3294/1, 3294/2, 3294 (i.T.).

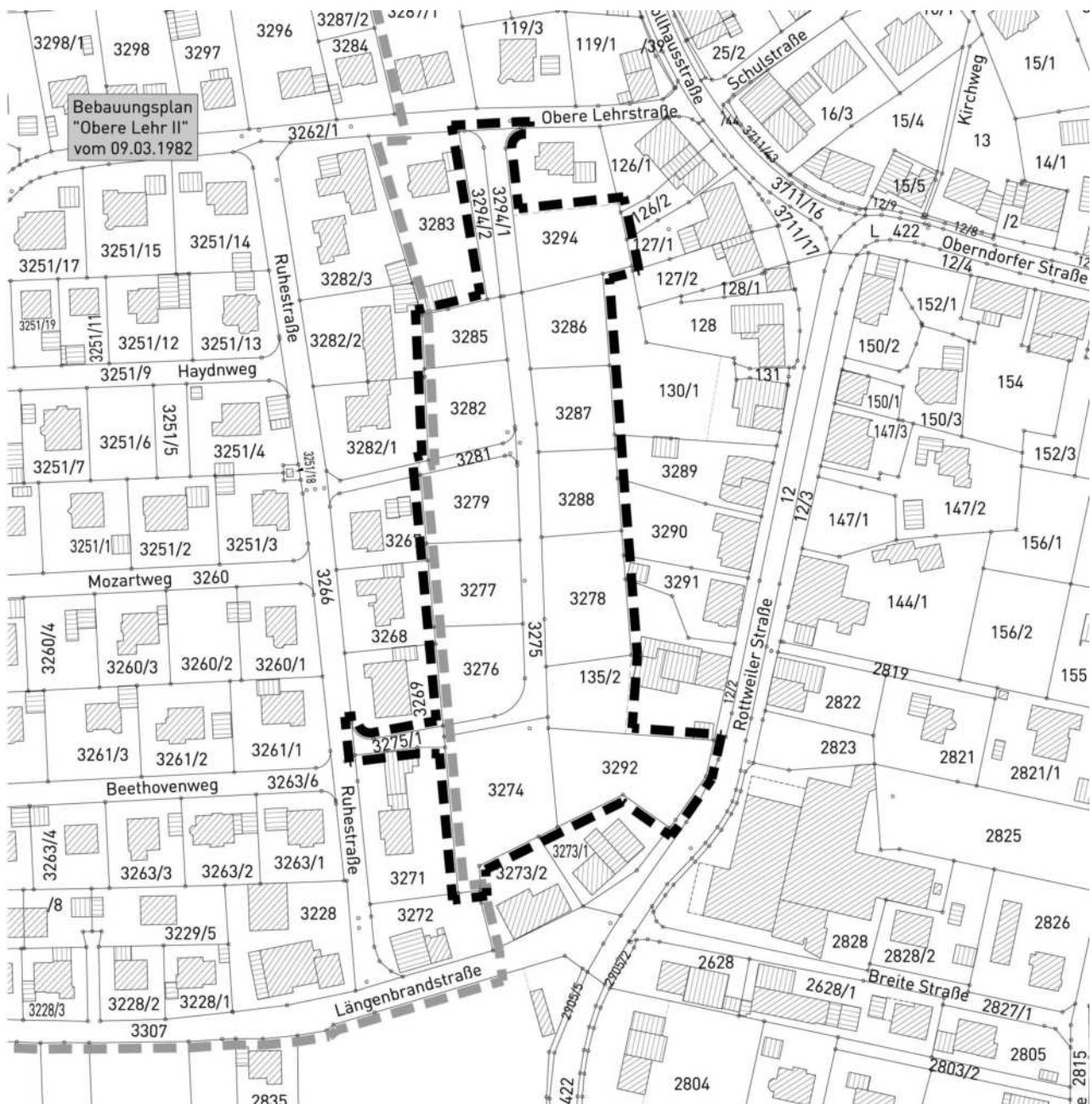


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehr – 1. Änderung“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### 3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB 20.000 qm bis weniger 70 000 qm und es wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauNVO in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

#### 3.2 Flächenbilanz

<b>Gesamtgröße Geltungsbereich</b>	ca. <del>12.141</del> <b>12.950</b> m <sup>2</sup>	≅ <b>100</b> %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 1.738 m <sup>2</sup>	≅ <del>14,32</del> <b>13,4</b> %
Anteil öffentliche Grünflächen	ca. 312 m <sup>2</sup>	≅ <del>2,58</del> <b>2,4</b> %
Anteil Siedlungsfläche	ca. <del>10.090</del> <b>10.900</b> m <sup>2</sup>	≅ <del>83,10</del> <b>84,2</b> %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,5)	<del>6.070</del> <b>5.450</b> m <sup>2</sup>	<b>&lt; 20.000</b> m <sup>2</sup>

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Grünfläche, Gemischte Baufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Baulinienplan „Lehr I“ (zwischen Längenbrand und Obere Lehrstraße) vom 01.02.1963
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Landstraße L 422 (Rottweiler Straße) in Innerortslage



## 4.1 Übergeordnete Planungen

### 4.1.1 Regionalplan



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan von 2003

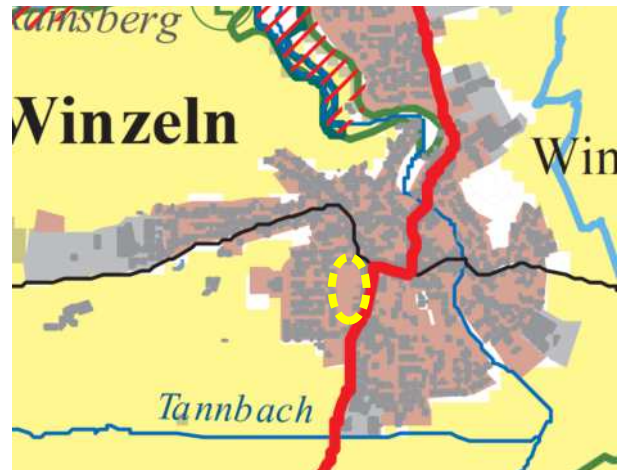


Abb. 4-2: Regionalplanfortschreibung  
(Stand 03.12.2021, Entwurf)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003, sowie in der aktuellen Fortschreibung des Regionalplan vom 03.12.2021 (Stand: Entwurf) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

### 4.1.2 Flächennutzungsplan

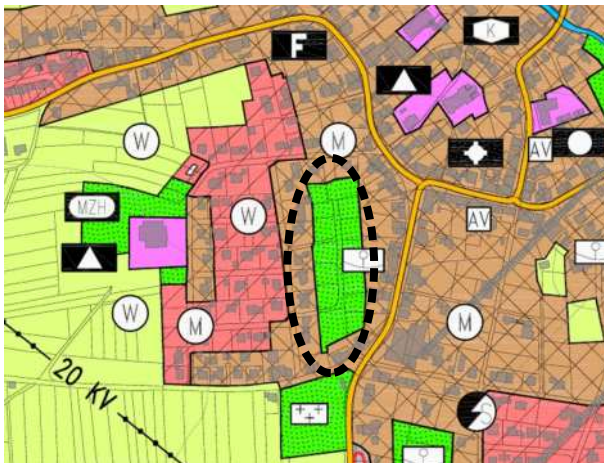


Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf a.N. - Oberndorf – Epfendorf – Fluorn-Winzeln wird die Fläche als Grünfläche, sowie zu einem kleinen Teil als Mischbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus und ist damit bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Jedoch kann ein Bebauungsplan, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der nächsten Berichtigung im Zuge des nächsten anstehenden Änderungsverfahrens anzupassen. Für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird diese Vorgehensweise gewählt.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebauliche Entwicklung ist in diesem Fall nicht erkennbar. Eine innerörtliche Freifläche, die allseitig von überwiegend wohnbaulicher Nutzung umgeben ist, soll ebenfalls für eine Einzel- und Doppelhausbebauung für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

## 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der Baulinienplan „Lehr I“ (Zwischen Längenbrand und Obere Lehrstraße) vom 01.02. 1963 von der Planung um 1,21 ha überplant.



Abb. 4-4: Baulinienplan „Lehr I“ (Zwischen Längenbrand und Obere Lehrstraße) vom 01.02.1963

## 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete /Schutzgüter.

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:

- private Grünflächen
- private Hausgärten

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

- Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäuser
- öffentliche Verkehrsflächen
- Friedhofsflächen

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung innerörtlicher Baulücken zur kurzfristigen Schaffung von weiterem Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung in der Gemeinde Fluorn-Winzeln im Ortsteil Winzeln geschaffen werden.

## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

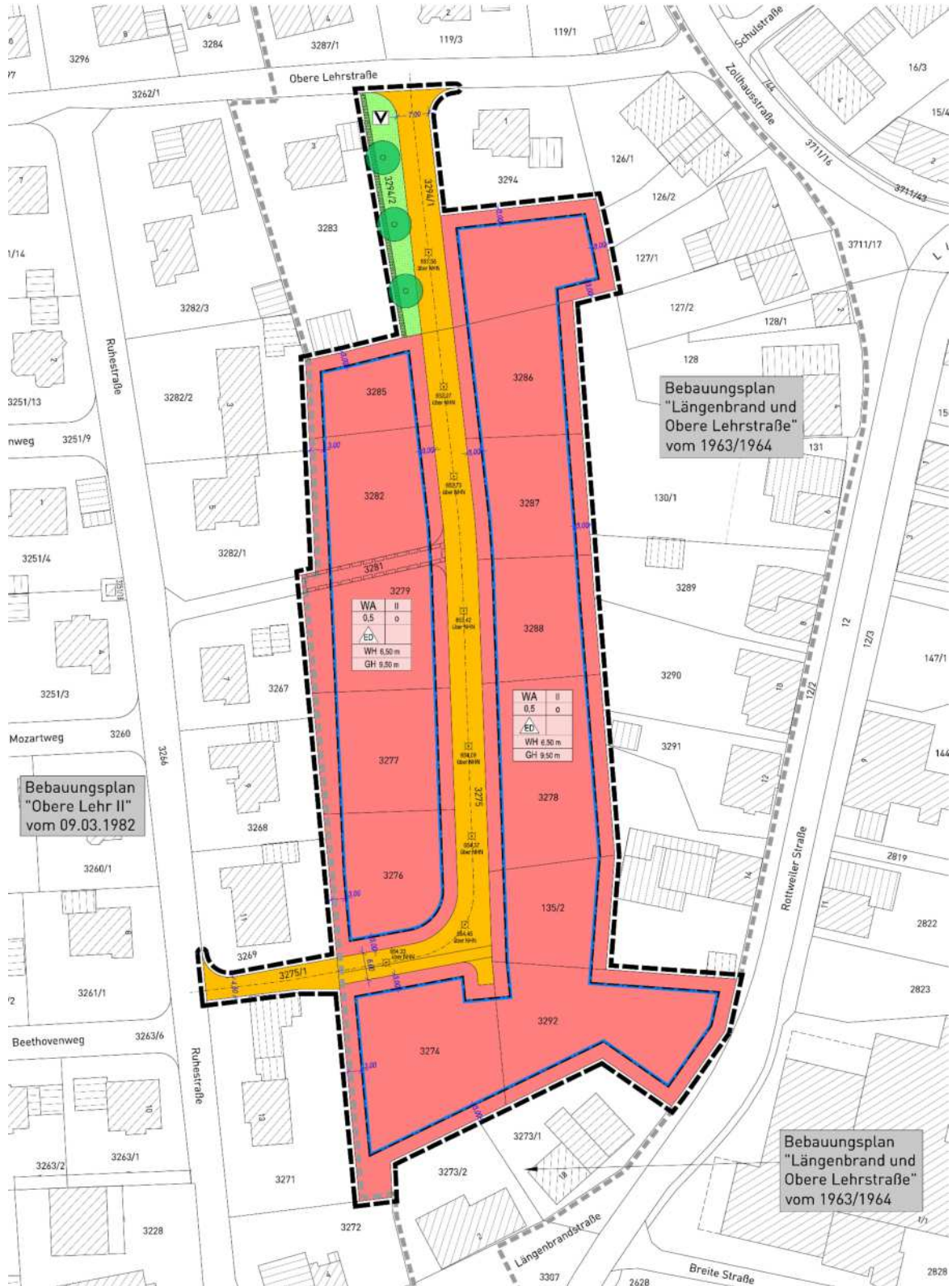


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

### 6.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die nördliche „Obere Lehrstraße“ und die westlich des Gebietes gelegene „Ruhestraße“.

### 6.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße im Ringschluss mit kleinem Stich an das südwestliche gelegene Flurstück 3292. Die Verkehrsfläche dient ausschließlich der inneren Erschließung des Plangebiets.

Die Konkretisierung und Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

## 6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes ist je Baugrundstück ein Hausbaum zu pflanzen.

Im Norden des Gebietes wird zur Einbindung der Straßenverkehrsfläche in die umgebende Bebauung eine Fläche für Verkehrsgrün sowie die Pflanzung weiterer drei Bäume und einer Hecke als Abgrenzung zur Bestandsbebauung festgesetzt.

## 6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die vorhandenen Kanäle im Anschluss an das Plangebiet.

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
<b>Fläche</b>	Hausgartenflächen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität, Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten ca. 12.950 m <sup>2</sup> 100,0 % <b>Geltungsbereich: ca. 12.950 m<sup>2</sup> 100,0 %</b>	WA-Flächen GRZ = 0,5 <i>ca. 10.900 m<sup>2</sup> davon:</i> - überbaubar: <i>ca. 5.450 m<sup>2</sup> ca. 42,1 %</i> - private Grünfläche: <i>ca. 5.450 m<sup>2</sup> ca. 42,1 %</i> Verkehrsflächen: <i>ca. 1.738 m<sup>2</sup> ca. 13,4 %</i> Öffentliche Grünflächen <i>ca. 312 m<sup>2</sup> ca. 2,4 %</i> <b>Geltungsbereich: ca. 12.950 m<sup>2</sup> 100,0 %</b>  <i>Anteil versiegelter und bebauter Flächen: ca. 7.188 m<sup>2</sup> ca. 55,5 %</i>
<b>biologische Vielfalt - Biotope</b>	Das Plangebiet wird vorwiegend von Privatgärten mit unterschiedlicher Nutzungsintensität eingenommen. Einzelne Flächen sind als Pferdeweide genutzt, andere Bereiche sind mit Garagen, Gartenhäusern etc. belegt oder werden als Zufahrts- und Stellplatzflächen genutzt. Insgesamt ist das Gebiet von mittlerer bis teilweise geringer Wertigkeit für das Schutzgut.	Umwandlung von Garten- und Weideflächen ohne besondere Artenvorkommen in ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem Frei- und Grünflächenanteil.  Dadurch kommt es zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut, insbesondere nicht auf FFH-Lebensraumtypen und deren Inventare oder zu einer Verschlechterung von Biotopverbundfunktionen. Darüber hinaus werden die Belange des Schutzgutes durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Pflanzgebote für Bäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken) berücksichtigt.
<b>biologische Vielfalt - Biotopverbund</b>	Gemäß dem "Fachplan landesweiter Biotopverbund" (LUBW 2021) befinden sich im Plangebiet keine Biotopverbundflächen trockener, feuchter und mittlerer Standorte. Wildtierkorridore und Auenlandschaften werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht beansprucht oder tangiert.	
<b>biologische Vielfalt - Artenschutz</b>	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, auf den verwiesen wird.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
<b>Boden</b>	<p>Betroffen sind Böden innerhalb des Siedlungsbereichs (Innerortslage), für die keine Datengrundlagen aus der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) vorliegen.</p> <p>Böden im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen und im Bereich von Nebenanlagen sind anthropogen überformt.</p> <p>Für die sonstigen Böden ist eine mittlere Wertigkeit in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen anzunehmen, abgeleitet aus den vorhandenen Bodentypen im Außenbereich.</p>	<p>Vorhabensbedingt kommt es zum Verlust von Böden durch Überbauung und Versiegelung in einem Umfang von ca. 0,72 ha. Davon betroffen sind vorherrschend mittelwertige bis teilweise geringwertige anthropogen überformte Böden.</p> <p>Auf die aktuell geltenden und zu beachtenden Regelungen und Rechtsgrundlagen zum Schutz des Bodens wird verwiesen.</p>
<b>Grundwasser</b>	<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Quellfassungen oder sonstige nutzbare Grundwasservorkommen sind innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umgebungsbereich nicht ebenfalls nicht betroffen.</p> <p>Die Wasserdurchlässigkeit (Grundwasserneubildung) der anstehenden Böden (Bodeneinheit g68) ist gering (Quelle LGRB).</p>	<p>Das Vorhaben führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung in einem Umfang von 0,72 ha. Wasserschutzgebiete sind davon nicht betroffen; nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine bedeutenden oder nutzbaren Grundwasservorkommen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten. Rund 45 % des Plangebiets bleiben als unbebaute und nicht versiegelte Frei- und Grünflächen erhalten. Hier entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser.</p> <p>Zusätzlich setzt der BBP um die Oberflächenversiegelung zu minimieren fest, dass Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden müssen.</p> <p>Erhebliche nutzungsbedingte Verschmutzungsgefährdungen für das Grundwasser sind aufgrund der geplanten Nutzung (Wohngebiet) nicht zu erwarten.</p>
<b>Oberflächen-gewässer</b>	<p>Im Gebiet befinden sich keine Oberflächengewässer wie Bäche, Gräben, Stehende Gewässer.</p>	<p>nicht betroffen</p>
<b>Klima und Luft</b>	<p>Das Plangebiet umfasst eine bisher weitgehend unbebaute Teilfläche des bestehenden Siedlungsgefüges im westlichen Teil von Winzeln mit einer gewissen Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion, ist jedoch aufgrund der topographischen Situation kein Bestandteil von Luftaustauschbahnen, die für die lokalklimatischen Verhältnisse und das Siedlungsklima von besonderer Bedeutung sind.</p> <p>Lufthygienisch ist das Gebiet aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum als gering bis mäßig belastet einzustufen.</p>	<p>Aufgrund der geplanten Nutzung und der vorgesehenen in die bestehende Ortschaft eingebetteten Einzelhausbebauung mit entsprechendem Freiflächenanteil sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut insbesondere durch Emission oder Flächenaufheizungen, auch aufgrund der geringen Größe der Neuversiegelung und -überbauung, nicht zu erwarten.</p>
<b>Land-schaftsbild / Ortsbild</b>	<p>Das Plangebiet befindet sich vollständig in Innerortslage und ist von den angrenzenden Straßen nicht einsehbar und auch nicht zugänglich.</p>	<p>Durch die geplante Nachverdichtung werden keine für das Ortsbild besonders prägenden Flächen überplant.</p>



Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
<b>Freizeit / Erholung</b>	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. Das Gebiet selbst ist aufgrund von Einzäunungen derzeit nicht öffentlich zugänglich.	Das Quartier wird durch die geplante Erschließung öffentlich zugänglich. Ansonsten keine Auswirkungen auf das Schutzgut.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.	
<b>Mensch</b>	Erheblich negative Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Naherholung, Immissionen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Während der Bauvorbereitung und innerhalb der Bauphase zur Erstellung der Gebäude und Verkehrsflächen können Beeinträchtigungen durch Lärm, ggf. auch durch Gerüche und Stäube der Baustoffe und Betriebsmittel auftreten.	
<b>Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung</b>	Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Eine erhebliche Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen ist aufgrund der geringen Größe des Baugebiets nicht zu erwarten. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die zeitlich begrenzte Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.	
<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	Aus der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets als durchgrüntes Wohngebiet ergibt sich keine Anhaltspunkt für eine besondere bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind nicht ersichtlich.	
<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</b>	Das Plangebiet ist vollständig von Bestandsbebauung umgeben, weitere Baugebietsentwicklungen im Umfeld finden nicht statt. Bau- und betriebsbedingte kumulative Wirkungen mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten.	
<b>eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und Vorgaben zum Schutz der Umwelt und dem Stand der Technik entsprechen.	
<b>Wechselwirkungen</b>	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.	

## 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Habitat Potenzial Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass weitergehende vertiefende Untersuchungen für die Artengruppe der Vögel, der Fledermäuse, der Reptilien und der Amphibien durchgeführt werden müssen, um deren mögliche Betroffenheit zu bewerten und gegebenenfalls Maßnahmen abzuleiten, um ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Zudem ist zu gegebener Jahreszeit die Ausprägung der Grünlandbestände innerhalb des Geltungsbereichs

genauer zu bewerten. Die oben beschriebenen Kartierungen erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden in einem späteren Bericht dargestellt und erläutert.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

### 7.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem 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 und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.
  - Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu einzuhalten:
  - Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
  - Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
  - Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
    - Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.
    - Sollten die innerhalb des Plangebietes befindlichen Gebäude (Garagen und Gartenlauben) baubedingt rückgebaut werden müssen, sind diese Rückbauarbeiten außerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse durchzuführen, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober. Sollte dies baubedingt nicht möglich sein, sind die betreffenden Gebäude vor Durchführung der Rückbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf eine eventuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen.

### 7.2.2 CEF-Maßnahmen

- Aufgrund wegfallender Quartierstrukuren für Fledermäuse sind drei Fledermaus-Flachkästen und sechs Quartiere vom Typ Fledermaushöhle zu verhängen. Als mögliche Bezugsquellen können die Firmen Naturschutzbedarf Strobel (<https://naturschutzbedarf-strobel.de/>) und Hasselfeldt GmbH (<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/>) dienen. Als Alternative zum Verhängen von künstlichen Fledermausquartieren kann das Aufstellen von Fledermaustürmen vorgeschlagen werden. Hierbei ist für acht künstliche Einzelquartiere ein Fledermausturm anzusetzen. Eine mögliche Bezugsquelle für Fledermaustürme ist die HE-BEGRO GbR (<http://hebegro.com>).
- Zur Kompensation für den Wegfall von Nistplätzen für Höhlenbrüter sind neun Nisthöhlen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm (für den Star), sechs Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm (für die Kohlmeise), drei Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm (für die Blaumeise) zu verhängen.

Diese Anforderungen werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt konkretisiert:

- Verhängung von 3 Fledermaus-Flachkästen,  
Standort: Bäume in der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsgrün)
- Verhängung von 3 Vogelnistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm  
Standort: Bäume in der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsgrün).
- Je Baugrundstück ist außerdem eine Fledermaushöhle und ein Vogelnistkasten mit einem Fluglochdurchmesser von 45 mm aufzuhängen.

Es ist eine fachgerechte Pflege der Nistkästen und Fledermausquartiere zu gewährleisten.

### 7.3 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	nicht betroffen
Gewerbelärmimmissionen	nicht betroffen
Sportanlagenlärm	nicht betroffen
Staubimmissionen	nicht betroffen
Geruchsimmissionen	nicht betroffen
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	nicht betroffen
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	nicht betroffen
Denkmal und Bodendenkmalpflege	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geologie und Baugrund	nicht betroffen
Altlasten und Bodenverunreinigung	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen - s. u.

### **7.3.1 Altlasten**

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Altlastenkataster mit der Flächennummer 00736-00 und Flächennahmen „Kfz-Werkstatt Ernst Nibel“ geführte Flurstück 3289. Vgl Ziffer 3.16 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **8.1 Art der Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Dies entspricht auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für den Planbereich.

Dem Nutzungskatalog des §4 BauNVO wird gefolgt, wobei Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden, das sie aufgrund ihrer Nutzungszeiten zu größeren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können und deshalb die Verträglichkeit im Einzelfall geprüft werden muss.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie dem Gebietscharakter widersprechen und zu Konflikten mit der Wohnruhe führen.

### **8.2 Vollgeschosse und zulässige Höhe baulicher Anlagen**

#### **8.2.1 Höhe der baulichen Anlage und deren Bezugspunkte**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Bezug auf die geplante und angrenzende Verkehrsfläche und die umgebende Bestandsbebauung festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen.

#### **8.2.2 Zulässige Grundfläche**

Aufgrund der Schließung einer innerörtlichen Baulücke und einem verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden wird die maximal zulässige Grundflächenzahl entgegen den Orientierungswerten der BauNVO auf 0,5 erhöht. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung auch kleinerer Grundstücksflächen

#### **8.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch ist eine heutzutage übliche Bebauung möglich. Die Festsetzung entspricht zudem der angrenzenden Bebauung.

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

#### **8.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen**

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

Aufgrund der städtebaulichen Struktur des Plangebiets und der umgebenden Bebauung werden lediglich Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

### **8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und angrenzenden Nachbargrundstücken.

### **8.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports**

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen. Um das Lichtraumprofil des Verkehrs und die Sichtverhältnisse freizuhalten, wird außerdem geregelt, dass bei Nebenanlagen ein Abstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden muss.

### **8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

#### **8.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Um die Erschließung sicherzustellen werden öffentliche Verkehrsflächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

### **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 Öffentliche Grünfläche**

Im Norden des Plangebiets wird eine Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Diese dient sowohl der Sicherheit des fließenden Verkehrs, als auch der Eingrünung des Gebietes.

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

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

### **8.9 Bindung für Bepflanzungen**

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen ist.

Im Bereich des Verkehrsgrüns im Norden des Gebietes werden aus stadtgestalterischen Gründen zusätzliche Baumpflanzungen festgesetzt.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **9.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die Wahl der Dachform wird weitestgehend freigestellt. Aus stadtgestalterischen Gründen werden Tonnen-  
dächer und Bogendächer ausgeschlossen.

### **9.2 Fassaden und Dachgestaltung**

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

### **9.3 Werbeanlagen**

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vor-  
dergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der „Stätte der eigenen Leis-  
tung“ erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

### **9.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen**

#### **9.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Stellplätzen**

Aus gestalterischen Gründen und um eine Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen wird geregelt, dass  
unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen.

Es wird festgesetzt, dass Windkraftanlagen und freistehende Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nicht  
zulässig sind. Diese Festsetzung wird getroffen, da in einem Wohngebiet diese Nutzungen städtebaulich  
nicht erwünscht sind.

Weitere Regelungen in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen und Stellplätzen werden zum  
Schutz von Natur und Landschaft und zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Schutzgütern in den Pla-  
nungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

#### **9.4.2 Einhausung von Abfallbehältern**

Aus stadtgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuha-  
sen.

#### **9.4.3 Einfriedungen**

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermei-  
den werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

## 9.5 Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

## 9.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht zu, dass der ruhende Verkehr im Straßenraum untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

## 10. Anlagen

1. ~~Habitat-Potenzial-Analyse vom 16.11.2022~~ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 14.11.2023

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 16.11.2022 für die Sitzung am 29.11.2022

Geänderte Fassung vom 17.11.2023 für die Sitzung am 28.11.2023



Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@gf-kom.de

### Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözinger

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

Ausgefertigt Gemeinde Fluorn-Winzeln, den .....

.....

Rainer Betschner (Bürgermeister)