

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Planstand: 04.03.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Einführung	1
1.1	Allgemein	1
1.2	Ziel und Zweck der Planung	2
1.3	Verfahren	2
2.	Übergeordnete Planungen	4
3.	Wohnbauflächenbedarf 2019-2035	5
3.1	Allgemeines	5
3.2	Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2019	5
3.3	Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale	6
3.4	Ergebnis Wohnbauflächenbedarf	9
3.5	Bruttowohnbaudichte	10
3.6	Fazit Wohnbauflächenbedarf	11
4.	Übersicht der Planungsflächen	11
4.1	Übernommene und herausgenommene Planungsflächen aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	11
4.2	Neuplanung und Änderungen im Rahmen der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	13
4.3	Berücksichtigung laufender Flächennutzungsplanänderungen im Parallelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen	15
4.4	Berücksichtigung laufender Bebauungsplanverfahren	15
4.5	Gesamtübersicht	17
4.6	Bewertung	18
5.	Schema zur Beschreibung der Planungsflächen	20
6.	Beschreibung der Planungsflächen	21
6.1	Planungsflächen der Stadt Öhringen	21
6.1.1	„Erweiterung Gartenbühl“ in Öhringen-Baumerlenbach	21
6.1.2	„Freiflächen-Photovoltaik Ost / Friedrichsruher Str.“ in Öhringen-Büttelbronn	24
6.1.3	„Göckes“ in Öhringen-Michelbach	27
6.1.4	„Rastplatz BAB A6“ in Öhringen	30
6.1.5	„Brechdarrweg I“ in Öhringen	32
6.1.6	„Brechdarrweg II“ in Öhringen	33
6.1.7	„Brechdarrweg III“ in Öhringen	35
6.1.8	„Katharinengraben“ in Öhringen	37
6.1.9	„Limespark C“ in Öhringen	39
6.1.10	„Limespark C Schulzentrum“ in Öhringen	41

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

6.1.11	„Limespark D“ in Öhringen	43
6.1.12	„Limespark D Erweiterung“ in Öhringen	45
6.1.13	„Limespark Grün“ in Öhringen	47
6.1.14	„Limespark Verkehr“ in Öhringen	49
6.1.15	„Limes Sport“ in Öhringen	51
6.1.16	„Kesseläcker“ in Öhringen	53
6.1.17	„Rollsport Herrenwiese“ in Öhringen	55
6.1.18	„Scherersgrund“ in Öhringen	57
6.1.19	„Photovoltaik West“ in Öhringen	59
6.1.20	„P+R Platz West“ in Öhringen	61
6.1.21	„Verrenberger Ring Wohnmobilstellplatz“ in Öhringen	63
6.1.22	Galgenfeld Ost“ in Öhringen	65
6.1.23	„Heilbronner Straße“ in Öhringen	67
6.1.24	„Ruckhardtshauer Str.“ in Öhringen-Ohrnberg	68
6.1.25	„Möglinger Weg“ in Öhringen-Ohrnberg	70
6.1.26	„Rotenäcker“ in Öhringen-Michelbach – entfällt	71
6.1.27	„Zeilbaumweg“ in Öhringen – entfällt	72
6.2	Planungsflächen der Gemeinde Pfedelbach	73
6.2.1	„Halde“ in Pfedelbach-Baierbach	73
6.2.2	„Steinbacher-Tal-Str.“ in Pfedelbach-Oberohrn – entfällt	75
6.2.3	„Feuerwehrhaus“ in Pfedelbach-Altrenzen	76
6.3	Planungsflächen der Gemeinde Zweiflingen	78
6.3.1	„Zweiflinger Straße“ in Zweiflingen-Eichach	78
6.3.2	„Verlegung des Bolzplatzes“ in Zweiflingen-Friedrichsruhe	80
6.3.3	„Erweiterung des Waldfriedhofes“ in Zweiflingen-Friedrichsruhe	82
6.3.4	„Waldfriedhof“ in Zweiflingen-Friedrichsruhe	84
6.3.5	„Hofwiesen Süd“ in Zweiflingen-Pfahlbach	86
6.3.6	„Schießhofer Straße“ in Zweiflingen-Pfahlbach	88
6.3.7	„Hausäcker“ in Zweiflingen-Westernbach	89
6.3.8	„Gäble“ in Zweiflingen-Westernbach	91
6.3.9	„Motocross“ in Zweiflingen-Westernbach	93
6.3.10	„Pfahlbacher Str.“ in Zweiflingen	95
7.	Auswirkungen der Planung	97
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	97
7.2	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung	97
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	97
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	98
7.5	Erdmassenausgleich	98
8.	Berichtigungen gem. § 13a und 13b BauGB	100
9.	Hinweise zur Plandarstellung	105
10.	Angaben zur Planverwirklichung	107
10.1	Zeitplan	107

1. Einführung

1.1 Allgemein

Die bereits abgeschlossene 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans konnte aufgrund von Verfahrensfehlern nicht vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt werden. Daher ist die Wiederaufnahme des Verfahrens sowie die Wiederholung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Aufgrund neuer städtebaulicher Anforderungen sowie einer neuen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts aus dem Jahr 2019 wurden die Planunterlagen dahingehend überarbeitet.

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden die aktuellen Daten des Statistischen Landesamts herangezogen und der Planungshorizont bis zum Jahr 2035 erweitert. Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für den Zeitraum 2019 bis 2035 ergibt für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen einen Brutto-Wohnbauflächenbedarf von 52,55 ha. Unter Berücksichtigung des Innenentwicklungspotentials ergibt sich für Öhringen ein Netto-Wohnbauflächenbedarf von 25,81 ha, für Pfedelbach von 17,83 ha und für Zweiflingen ein Bedarf von -0,05 ha.

Die künftige Aufgabe, mehr Wohnbauflächen in Öhringen vorzusehen, soll überwiegend im Bereich des Siedlungsschwerpunkts „Limespark“ realisiert werden. Die geplanten Entwicklungen „Limespark C“ und „Limespark D“ stehen für die zu bewältigende Aufgabe. Die beiden Flächen wurden entsprechend den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten angepasst sowie um die Fläche „Limespark D Erweiterung“ vergrößert.

Ansonsten gilt es, die Aufgaben und Ziele der 4. Fortschreibung bezüglich der Realisierung von bereits genehmigten Baugebieten sowie die Nachverdichtung und Baulückenaktivierung sukzessive umzusetzen. Mit der großen Anzahl an geplanten Umnutzungen von Mischbau- in Wohnbauflächen und Gewerbebau- in Mischbauflächen ist die städtebauliche Absicht, den Innenbereich für das Wohnen in Öhringen neu zu ordnen, deutlich erkennbar. Neben der konsequenten Weiterentwicklung des Wohnungsbauswerpunkts „Limespark“ stellt die Sanierung und Optimierung der innerstädtischen „Problemflächen“ ein weiteres Standbein für die Entwicklung attraktiver zentrumsnaher und bezahlbarer Wohnungen in Öhringen dar. Die Gemeinden Pfedelbach und Zweiflingen, aber auch die Stadtteile von Öhringen weisen kleinere Entwicklungen auf, bewegen sich aber im Rahmen der landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die Stadt Öhringen und die Gemeinde Pfedelbach werden ihren Mangel an gewerblichen Entwicklungsflächen vermutlich erst in einer künftig notwendig werdenden interkommunalen Lösung beheben können.

Die neuen Wohnbauplanungen der 1. Änderung umfassen in der Summe einschließlich des Wohnungsbausanteils an den Mischbauflächen 19,24 ha. Zählt man genehmigte Restflächen und Neuplanungen der 1. Änderung der 4. Fortschreibung sowie die laufenden Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB zusammen, so ergeben sich 32,80 ha. Da das mit den neuen statistischen Zahlen errechnete Netto-Wohnungsbaupotential gemäß

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

Plausibilitätsprüfung in der Summe für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft 43,09 ha ergibt, wird das Planungsziel in der Summe deutlich unterschritten. Dabei schöpft die Gemeinde Pfedelbach den ermittelten Wohnbauflächenbedarf nicht aus. Die Gemeinde Pfedelbach ist aktuell noch damit beschäftigt, die Flächenkulisse zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs festzulegen. Die Aufnahme weiterer Wohnbauflächen für die Gemeinde Pfedelbach soll in einem späteren Änderungsverfahren erfolgen.

Nachdem mit der 4. Fortschreibung die bevorrateten Flächen im Plan erheblich abgebaut wurden, bestehen wenig Spielräume für einen langfristigen Bestand des Planwerks. Das bedeutet, dass die Schlagzahl von kurz- bzw. mittelfristig notwendigen Änderungen des Flächennutzungsplans zunehmen wird. Bei der Wohnbauentwicklung sollte das in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen kein Problem darstellen, da die Leitlinien mit dem Wohnungsbauswerpunkt „Limespark“ langfristig festgelegt sind, alles Weitere ist mehr oder weniger „Korrektur im Kleinen“.

Eine bereits heute bestehende Herausforderung stellt die ausreichende Bereitstellung von gewerblichen Flächen dar. In Pfedelbach sind die gewerblichen Potentiale weitgehend ausgeschöpft. Auch im Öhringer Westen sind künftig nur noch wenige Restflächen vorhanden. Um auch künftig eine angemessene gewerbliche Entwicklung sicherstellen zu können wird dafür plädiert, möglichst frühzeitig eine zukunftsfähige interkommunale Lösung anzugehen.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen.

Die jetzige Änderung des Flächennutzungsplans soll als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) bis Ende 2035 die Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne § 8 Abs. 2 BauGB) bilden.

1.3 Verfahren

Die 4. Fortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen wurde am 10.07.2015 rechtswirksam. Der Planungshorizont der 4. Fortschreibung war das Jahr 2030.

Die 1. Änderung der 4. Fortschreibung wurde am 05.04.2016 eingeleitet und der Vorentwurf gebilligt. Auf der Basis des Vorentwurfs wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.07.2016 bis zum 08.08.2016 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB gingen zahlreiche Anregungen und Stellungnahmen ein, die jeweils zusammengefasst und mit einer Stellungnahme und einer Beschlussempfehlung am 23.03.2017 im Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft behandelt wurden. In derselben Sitzung wurde der Entwurfsbeschluss auf der Basis der Beschlussempfehlung durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gefasst. Die Offenlegung fand vom 27.04. bis 30.05.2018 statt. Die mit dem Feststellungs-

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

beschluss am 17.01.2019 bereits abgeschlossene 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans konnte allerdings aufgrund von Verfahrensfehlern nicht vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt werden. Daher ist die Wiederaufnahme des Verfahrens sowie die Wiederholung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 05.04.2016 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 24.06.2016 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB | vom 06.07.2016 bis
08.08.2016 |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 Abs. 1 BauGB | vom 06.07.2016 bis
08.08.2016 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 21.10.2021 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 06.11.2021 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 15.11.2021 bis
14.01.2022 |
| 7. Feststellungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | am |
| 8. Genehmigung gem. § 6 BauGB beim Regierungspräsi-
dium Stuttgart mit Erlass | vom |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am |

Zur Beurkundung
Öhringen, den

Vorsitzender des Gemeinsamen Ausschusses

2. Übergeordnete Planungen

Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Der Verwaltungsraum der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen wird dem ländlichen Raum im engeren Sinne sowie dem Mittelbereich Öhringen zugeordnet. Öhringen befindet sich zudem auf der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim (– Feuchtwangen).

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Verwaltungsraum der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen wird dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Der Verwaltungsraum befindet sich zudem an der Entwicklungsachse (Bretten –) Eppingen – Schwaigern – Leingarten – Heilbronn – Weinsberg – Obersulm – Bretzfeld – Öhringen – Neuenstein/Waldenburg/Kupferzell – Untermünkheim – Schwäbisch Hall – Ilshofen – Crailsheim (– Feuchtwangen).

Der Stadt Öhringen wird im Regionalplan die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Den Gemeinden Pfedelbach und Zweiflingen wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Öhringen-Kernort und Pfedelbach-Kernort sind als Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit aufgeführt. Die Gemeinde Zweiflingen ist als Gemeinde beschränkt auf die Eigenentwicklung festgelegt.

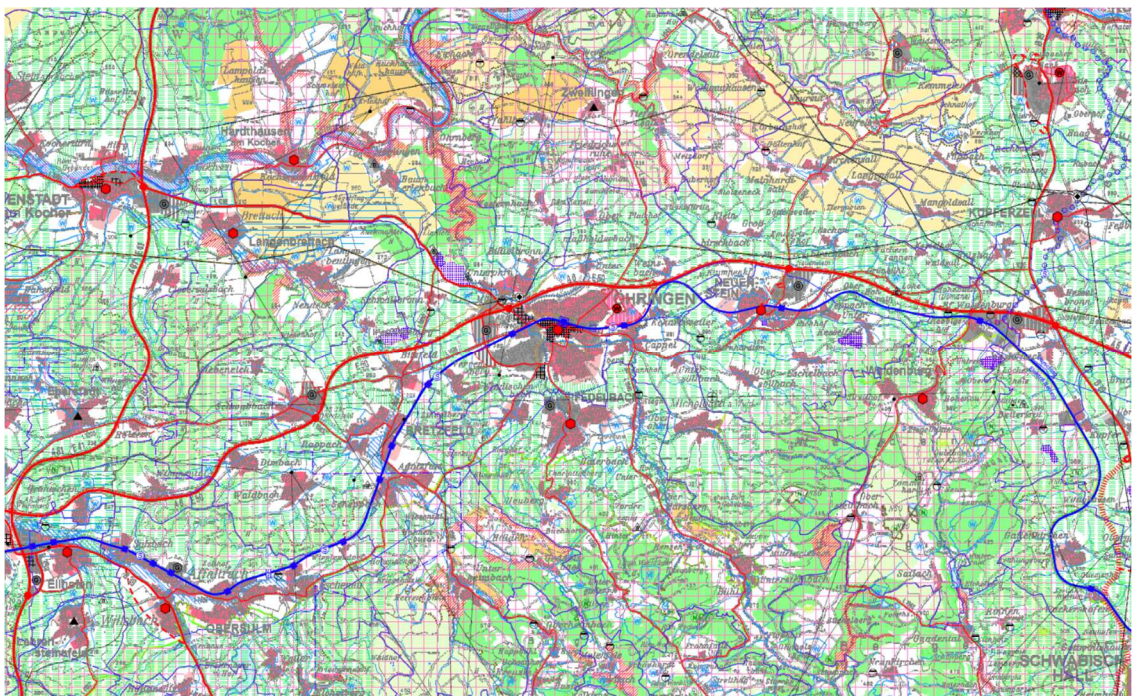


Abb. 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

3. Wohnbauflächenbedarf 2019-2035

3.1 Allgemeines

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (MVI) vom 15.02.2017.

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Das Hinweispapier des Landes ist nicht als starres Regelwerk zu sehen. Nach Angaben des MVI sind örtliche und regionalbedingte Besonderheiten mit einzubeziehen. Nach Angaben des Gemeindetags Baden-Württemberg kann z.B. aufgrund regionaler bzw. örtlicher Besonderheiten eine abweichende Bevölkerungsentwicklung geltend gemacht werden.

3.2 Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2019

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Juni 2019 eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit der Basis 31.12.2018 bis zum Jahr 2035 veröffentlicht.

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen mit den aktuellen verfügbaren Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamts (Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich; Ende 2019) folgende Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2035:

	Hauptvariante	Nebenvariante
	Stand 2035	Stand 2035
Öhringen	24.975 EW	24.595 EW
	+ 312 EW*	- 68 EW*
Pfedelbach	9.603 EW	9.464 EW
	+ 384 EW*	+ 245 EW*
Zweiflingen**	1.585 EW	<i>Keine Nebenvariante vorhanden!</i>
	- 112 EW*	
vVG (gesamt)	+ 584 EW	+ 177 EW

*Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2019 (Statistisches Landesamt)

**Gemeinde mit Eigenentwicklung nach Plansatz 2.4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken:
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderung (keine Varianten vorhanden)

Für die Stadt Öhringen ergibt sich eine Abweichung zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl (31.12.2018 – Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich – StaLa) und der prognostizierten Einwohnerzahl.

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

Die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Öhringen lag Ende 2019 mit 24.663 Einwohnern um 419 Einwohner über der prognostizierten Zahl von 24.244 Einwohnern der Hauptvariante. Die Gemeinde Zweiflingen überschreitet die prognostizierte Einwohnerzahl Ende 2019 um 29 Einwohner.

Für die Gemeinde Pfedelbach ergeben sich keine positiven Abweichungen zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl und der prognostizierten Einwohnerzahl.

Die Differenz zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl und der prognostizierten Einwohnerzahl kann laut dem überarbeiteten Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 15.02.2017 zum Prognosewert der Hauptvariante für den Planungshorizont hinzugerechnet werden.

Öhringen	+ 419
Zweiflingen	+ 29

Eigenbedarf

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % abgebildet werden. Für die einzelnen Kommunen ergeben sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2035 (16 Jahre) folgende fiktive Zuwächse:

Öhringen	+ 1.184 EW
Pfedelbach	+ 443 EW
Zweiflingen	+ 81 EW

3.3 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale

In der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind noch ca. 11,85 ha bereits genehmigte Wohnbauflächen enthalten. Hinzu kommt ein Innenentwicklungspotential von ca. 9,46 ha.

Nachfolgend werden das Innenentwicklungspotential (Ermittlung im Rahmen der 1. Änderung der 4. Fortschreibung) der einzelnen Kommunen und deren Strategien zur Aktivierung erläutert:

Auf der Gemarkung der **Stadt Öhringen** befinden sich noch ca. 1,31 ha bereits genehmigte Wohnbauflächen. Das Innenentwicklungspotential umfasst rund 6,11 ha. Die Baulücken befinden sich alle in privater Hand. Aufgrund der schwierigen Aktivierbarkeit wurden 30 % der privaten Baulücken angerechnet. Dieser Wert stellt eine realistische Aktivierungsrate dar, da die Eigentümer unter anderem aufgrund der aktuellen Zinslage zu einem Verkauf nicht bereit sind. Zur Ermittlung des aktuellen Innenentwicklungspotentials wurde die Baulückenerfassung der STEG (Stadtentwicklung GmbH) aus dem Jahr 2017

durch die Stadt Öhringen überarbeitet und aktualisiert. In der nachfolgenden Tabelle sind die Baulücken nach Stadtteilen geordnet aufgeführt:

ÜBERSICHT INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Stadtteil	Baulücken/Bauplätze		Bauplätze gem. § 13b BauGB		Innenentwicklungspotenzial*	
	Fläche (m²)	Fläche (ha)	Fläche (m²)	Fläche (ha)	Fläche (m²)	Fläche (ha)
Baumerlenbach	7.251	0,73	1.934	0,19	4.109	0,41
Büttelbronn	4.265	0,43	0	0,00	1.279	0,13
Cappel	6.486	0,65	4.397	0,44	6.343	0,63
Eckartsweiler	4.573	0,46	0	0,00	1.372	0,14
Michelbach am Wald	10.429	1,04	0	0,00	3.129	0,31
Möglingen	4.103	0,41	2.676	0,27	3.907	0,39
Möhrig	5.078	0,51	0	0,00	1.523	0,15
Obermaßholderbach	221	0,02	0	0,00	66	0,01
Öhringen	46.133	4,61	0	0,00	13.840	1,38
Ohrnberg	15.352	1,54	0	0,00	4.606	0,46
Schwöllbronn	870	0,09	4.391	0,44	4.652	0,47
Untermaßholderbach	4.446	0,44	0	0,00	1.334	0,13
Unterohrn	1.930	0,19	0	0,00	579	0,06
Untersöllbach	430	0,04	0	0,00	129	0,01
Verrenberg	14.292	1,43	9.493	0,95	13.781	1,38
Weinsbach	1.534	0,15	0	0,00	460	0,05
Summe	127.391	12,74	22.891	2,29	61.108	6,11

* für die "klassischen" Baulücken wurden 30 % Aktivierungspotenzial angenommen.
Die noch freien Bauplätze, die innerhalb von zum Teil bereits aufgesiedelten § 13b-Baugebieten liegen, wurden zu 100 % hinzugerechnet.

Abb. 2: Übersicht Innenentwicklungspotential der Stadt Öhringen, Stand: April 2021
(Quelle: Stadt Öhringen)

In Zusammenarbeit mit der STEG werden aktuell Konzepte zu städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen erarbeitet. Hierdurch soll ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Die Stadt konnte so bereits im Rahmen der Städtebauförderung bei mehreren Projekten unterstützt werden.

Geplante Bauflächen, für die mittlerweile ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, werden als Bestandsfläche dargestellt. Freie Bauplätze werden als Baulücken dem Innenentwicklungspotential zugerechnet.

Die Stadt Öhringen ist stets bestrebt, ihre Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren. Durch die Stadt Öhringen werden unter anderem folgende Maßnahmen ergriffen:

- Regelmäßige Beantragung und Ausweisung von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Jährliche Anmeldung von privaten Projekten im Rahmen der ELR-Förderung

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

- Stadtentwicklungskonzept Strategie 2035 mit folgendem Ziel: Ziel des Prozesses ist die Erstellung eines Stadtentwicklungskonzepts für die zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Öhringen. Dabei werden Verbesserungen für die relevanten Handlungsfelder der bauliche Entwicklung – Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung, Mittelzentrale Funktion des Standorts Öhringen, Bildungsstandort und Schulen sowie Stadtteile – in Form von Leitzielen mit Vorschlägen zu konkreten Strategien und Maßnahmen zu deren Erreichung entwickelt.
- Erstellung von Rahmenplänen zur Innenentwicklung mit Ausweisung von Bereichen zur Nachverdichtung
- Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nutzt die Stadt Öhringen zudem das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Die **Gemeinde Pfedelbach** kann noch auf ca. 8,48 ha bereits genehmigte Wohnbauflächen (50 % M-Flächen) im Flächennutzungsplan zurückgreifen. Das Innenentwicklungspotential umfasst ca. 2,85 ha. Die Baulücken befinden sich alle in privater Hand. Aufgrund der schwierigen Aktivierbarkeit wurden 30 % der privaten Baulücken angerechnet.

Ortsteil	Baulücken in ha
Kernort Pfedelbach	2,0
Baiersbach	0,6
Buchhorn	0,1
Gleichen	0,8
Harsberg	-
Heuberg	1,3
Heuholz	-
Oberhöfen	0,4
Oberrohrn	0,2
Renzen	0,4
Untersteinbach	2,6
Windischenbach	1,1
Gesamt	9,5

Die Gemeinde Pfedelbach versucht, durch verschiedene Maßnahmen das vorhandene Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Ein Baustein ist dabei die Zusammenarbeit mit der STEG. Die STEG ist als Sanierungsträger für Pfedelbach seit 2003 tätig. Im Rahmen verschiedener Projekte werden Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm beantragt. Zusammen mit der Verwaltung hat die STEG nach Beendigung des Sanierungsgebiets "Ortskern II" das neue Sanierungsgebiet "Ortskern III" in Angriff genommen und konnte eine geplante Förderung durch Sanierungsmittel in Höhe von 327.000 € beantragen. Des Weiteren ist die Gemeinde aktuell dabei, über ein Interessensbekundungsverfahren Architekturbüros zu finden, um das Areal „Kelterstraße“ im Ortskern zu entwickeln.

Die **Gemeinde Zweiflingen** kann noch auf eine genehmigte Mischbaufläche im Umfang von 0,24 ha zurückgreifen. Für die letzte verbliebene Wohnbaufläche „Schönau V“ im Ortsteil Friedrichsruhe wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher am 14.12.2018 in Kraft getreten ist. Diese Fläche wird daher als Bestandsfläche dargestellt und die noch nicht bebauten Baugrundstücke im Umfang von rund 1,27 ha dem

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

Innenentwicklungspotential zugerechnet. Das Innenentwicklungspotential in Form von Baulücken ist sehr gering und umfasst rund 0,5 ha. Die Baulücken befinden sich alle in privater Hand. Aufgrund der schwierigen Aktivierbarkeit wurden 30 % der privaten Baulücken angerechnet. Dabei ergibt sich die Wohnbaufläche aufgrund des ländlichen Charakters überwiegend aus Mischbauflächen, die zur Hälfte als Wohnbaufläche angerechnet wurden.

Die Aktivierung von Baulücken ist sehr schwierig, da von Seiten der Eigentümer kaum Verkaufsinteresse besteht. Bei vorhandenem Verkaufsinteresse stellt die Gemeinde auf Wunsch der Eigentümer den Kontakt zu Kaufinteressenten her.

Über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) versucht die Gemeinde, in allen Teilorten die Ortskerne zu stärken und attraktiver zu gestalten. Zudem erstellt die Gemeinde aktuell städtebauliche Konzepte zur Innenentwicklung im Bereich des Hauptorts Zweiflingen, um Nachnutzungen für bereits leerstehende bzw. zukünftig leerfallende landwirtschaftliche Anwesen zu entwickeln.

3.4 Ergebnis Wohnbauflächenbedarf

Die nachfolgende Tabelle basiert auf den aktuellen Angaben des Statistischen Landesamts. Insbesondere bei der künftigen Einwohnerentwicklung von Öhringen wirkt sich die Prognose der Wanderungsgewinne bis 2035 günstig aus, dies gilt auch für die Gemeinde Pfedelbach:

	Öhringen	Pfedelbach	Zweiflingen***
Ausgangsbevölkerung (Ende 2019)	24.663	9.219	1.697
Prognose Bevölkerung (bis 2035)	24.975	9.603	1.585***
Einwohnerentwicklung (bis 2035)	+ 312	+ 384	- 112
Differenz zw. Hauptvariante und tatsächlicher Einwohnerzahl (Ende 2019)	+ 419	-	+ 29
Rückgang Belegungsdichte****	+ 1.184	+ 443	+ 81
Fiktiver Einwohnerzuwachs	+ 1.915	+ 827	- 2
Bruttoflächenbedarf (ha)*	31,92	20,68	- 0,05
Innenentwicklungspotential (ha)**	6,11	2,85	0,50
Nettoflächenbedarf (ha)*	25,81	17,83	- 0,55

* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: Öhringen 60 EW/ha ; Pfedelbach 40 EW/ha ; Zweiflingen 40 EW/ha

** Aktivierungsrate Baulücken 30 % / Bauplätze gem. §13b BauGB werden vollständig angerechnet

*** Gemeinde mit Eigenentwicklung nach Plansatz 2.4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken:

Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderung

**** Ermittlung gemäß Hinweisen des Wirtschaftsministeriums: fiktiver Einwohnerzuwachs von 0,3% im Jahr = 4,8% für 16 Jahre

3.5 Bruttowohnbaudichte

Nach Plansatz 2.4.0 (Ziel) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 soll in Öhringen als Mittelzentrum eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha erreicht werden. Für die Gemeinde Pfedelbach und Zweiflingen werden 40 EW/ha vorgegeben. Die festgelegten Mindest-Bruttowohndichten sind als Durchschnittswerte für die Kommunen aufzufassen. In der Begründung zum Regionalplan wird folgendes ausgeführt:

„Bei den Werten besteht eine ausreichende Flexibilität für die Gemeinden, da die Werte als Durchschnittswerte für die Gemeinden angesehen werden, d.h. es kann bei Gebieten mit etwas höheren Werten auch Gebiete mit niedrigeren Werten geben.“ (Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, S. 43)

Sofern die Mindest-Bruttowohndichte nicht erreicht wird, kann an anderer Stelle ein Ausgleich mit höherer Verdichtung vorgenommen werden.

Baugebiet	Bestand/ Planung	Fläche BPL in ha	Einwohner (gemeldet)	EW (gem.)/ha	Einwohner* (nach WE**)	EW (WE)/ha
Limespark A1	B	5,76	376	65	98	85
Limespark A2	B	2,34	156	67		62
Limespark A3	B	1,76	218	124		137
Limespark A4.1	B	3,00	462	154		147
Limespark A4.2	B	3,27	260	80		87
Limespark B	B	6,74	702	104	779	116

Innenentwicklung		Fläche BPL in ha	Einwohner (gemeldet)	EW (gem.)/ha	Einwohner* (nach WE**)	EW (WE)/ha
Meisterhausstraße	B	1,14	158	139	208	182
Am Römerbad	B	0,47	90	191	116	246
Schwalbenstraße	B	0,73	148	203	149	204

Baugebiet	Bestand/ Planung	Fläche BPL in ha	Zul. Zahl an Wohnggeb.	Wohn- einheiten*	Einwohner*	EW/ha
Mannlehenfeld II	B (in Auf- siedlung)	7,09	48 EFH	72	569	80
			39 RH	39		
			20 MFH	160		
Siedlungsweg	P	1,45	-	130	273	188
Limespark D	P	8,13	27 EFH	41	547	67
			33 RH	33		
			17 KH	17		
			14 MFH	170		

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1,0 WE je DHH od. RH / 8 WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE

** Ermittlung der Wohneinheiten gemäß der jeweils max. zulässigen Anzahl entsprechend BPL

In Bereichen in denen im BPL keine Obergrenze festgelegt wurde, wurde die tatsächlich realisierte Anzahl angesetzt.

Abb. 3: Übersicht Bruttowohndichten Kernstadt Öhringen – Stand: Juli 2021
(Quelle: Stadt Öhringen)

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

Gerade vor dem Hintergrund der stark ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Öhringen erscheint eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha als unverhältnismäßig. Die ländlich geprägte bauliche Struktur weist bisher keine derartige Bruttowohndichte in den Ortsteilen auf. Die Umsetzung der im Regionalplan vorgegebenen Bruttowohndichte in den Ortsteilen führt zu einem städtischen Erscheinungsbild, welches bisher weder vorhanden noch zukünftig städtebaulich erwünscht ist. Der ländlich geprägte Charakter soll in den Ortsteilen erhalten bleiben. Zum Ausgleich der Umsetzung einer geringeren Bruttowohndichte in den Ortsteilen kann eine höhere Verdichtung im Stadtgebiet von Öhringen herangezogen werden. Vor allem im Wohnbauschwerpunkt „Limespark“ sind bereits deutlich höhere Bruttowohndichten umgesetzt worden (vgl. Abb. 2). Und auch bei den aktuell noch zu erschließenden Baugebieten im Wohnbauschwerpunkt werden deutlich höhere Bruttowohndichten angestrebt.

3.6 Fazit Wohnbauflächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ist in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen bis zum Jahr 2035 mit einem Wohnbauflächenbedarf von rund 52,55 ha Bruttobauland zurechnen. Selbst bei Abzug des noch vorhandenen Wohnbauflächenpotentials im Umfang von ca. 9,46 ha verbleibt ein **Bauflächenbedarf von 43,09 ha**.

4. Übersicht der Planungsflächen

4.1 Übernommene und herausgenommene Planungsflächen aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

	Genehmigung	W	M	G	S	Sonst.
TVR Öhringen						
Michelbach am Wald						
Rotenäcker	4. Fortschr. 07-2015	1,00				
Möglingen						
Nussäcker II	3. Fortschr. 07-2006	0,75				
Öhringen/Cappel						
Galgenfeld	3. Fortschr. 07-2006			9,49		
Galgenberg II	4. Fortschr. 07-2015			6,57		
Erweiterung Flürle	1. Änd. 3. Fortschr. 04-2011			3,79		
Zeilbaumweg (Spital-Etzeide)	4. Fortschr. 07-2015			2,90		

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

	Genehmi- gung	W	M	G	S	Sonst.
<i>Schwöllbronn</i>						
Leimengrube	3. Fortschr. 07-2006	0,56				
TVR Öhringen gesamt		1,31	0,00	19,85	0,00	0,00

TVR Pfedelbach						
<i>Harsberg/Baierbach</i>						
Hinterespiger Weg (Harsberg)	3. Fortschr. 07-2006		0,85			
<i>Heuberg/Buchhorn/Gleichen</i>						
Untere Äcker (Heuberg)	4. Fortschr. 07-2015	0,92				
<i>Pfedelbach</i>						
Gumpenfeld	4. Änd. 3. Fortschr. 12-2014			5,01		
Kirschfeld Nord I + II	4. Änd. 3. Fortschr. 12-2014		0,39	0,57		
Grabenbühl	3. Fortschr. 07-2006	3,76				
Windischenbacher Straße	3. Fortschr. 07-2006	0,33				
<i>Untersteinbach</i>						
Steinbacher Gebirge IV	2. Änd. 3. Fortschr. 04-2011	1,15				
Zeiläckerweg	4. Fortschr. 07-2015	0,48				
<i>Windischenbach</i>						
Kolbenäcker	4. Fortschr. 07-2015	1,22				
TVR Pfedelbach gesamt		7,86	1,24	5,58	0,00	0,00

TVR Zweiflingen						
<i>Friedrichsruhe</i>						
Golfplatz Erweiterung	3. Änd. 3. Fortschr. 02- 2014					11,55

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

	Genehmi- gung	W	M	G	S	Sonst.
Zweiflingen						
Beim Friedhof	3. Fortschr. 07-2006		0,24			
Hartplatz	3. Fortschr. 07-2006					0,50
Beim Sportplatz	3. Fortschr. 07-2006			0,46		
Pfahlbach						
Schießhofer Straße	2. Fortschr.		0,65			
TVR Zweiflingen gesamt		0,00	0,24	0,46	0,00	12,05

4.2 Neuplanung und Änderungen im Rahmen der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

	Neu- planung	W	M	G	S	Sonst.
TVR Öhringen						
Baumerlenbach						
Erweiterung Gartenbühl	X		2,40			
Büttelbronn						
Freiflächen-Photovoltaik Ost / Friedrichsruher Str.	X				4,70	
Michelbach am Wald						
Göckes	X	1,52				
Öhringen/Cappel						
Rastplatz BAB A6	X					3,20
Brechdarrweg I	X	6,49				
Brechdarrweg II	X	(0,93)*				
Brechdarrweg III	X		0,34			
Katharinengraben	X		0,40			
Limespark C	X	7,47				
Limespark C Schulzentrum	X					1,50
Limespark D	X	5,31				0,29
Limespark D Erweiterung	X	0,83				1,21
Limespark Grün	X					2,14
Limespark Verkehr	X					0,97

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

	Neu- planung	W	M	G	S	Sonst.
Limespark Sport	X				2,90	
Kesseläcker	X	(0,77)*	(1,00)*			(0,05)*
Rollsport Herrenwiese	X				(0,18)*	
Scherersgrund	X			1,50		
Photovoltaik West	X				(3,18)*	
P+R Platz West	X				(0,55)*	
Verrenberger Ring	X				1,59	
Wohnmobilstellplatz	X					
Galgenfeld Ost	X		0,96			
Heilbronner Straße**	X		0,33			
Ohrnberg						
Ruckhardtshausener Str.	X	0,64				
Möglinger Weg**	X	0,35				
TVR Öhringen gesamt		15,77	4,10	1,50	9,19	9,31

TVR Pfedelbach
Harsberg/Baierbach

Halde (Baierbach)	X			0,17		
-------------------	----------	--	--	------	--	--

Oberohrn

Steinbacher Tal-Str. **	X		0,30			
------------------------------------	---------------------	--	-----------------	--	--	--

Untersteinbach

Altrenzen Feuerwehr	X					0,24
---------------------	----------	--	--	--	--	------

TVR Pfedelbach gesamt

		0,00	0,00	0,17	0,00	0,24
--	--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

TVR Zweiflingen
Eichach

Zweiflinger Straße	X		0,07			
--------------------	----------	--	------	--	--	--

Friedrichsruhe

Verlegung Bolzplatz	X					0,18
---------------------	----------	--	--	--	--	------

Erweiterung Waldfriedhof	X					4,30
--------------------------	----------	--	--	--	--	------

Waldfriedhof	X					(4,75)*
--------------	----------	--	--	--	--	---------

Pfahlbach

Hofwiesen Süd	X		0,25			
---------------	----------	--	------	--	--	--

Schießhofer Straße	X	0,65				
-------------------------------	---------------------	-----------------	--	--	--	--

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

	Neu- planung	W	M	G	S	Sonst.
Westernbach						
Hausäcker	X		0,12			
Gäble	X		(0,05)*			
Motocross	X					(1,20)*
Zweiflingen						
Pfahlbacher Straße	X	1,20				
TVR Zweiflingen gesamt		1,20	0,44	0,00	0,00	4,48

* Flächenwerte in Klammern werden nicht berücksichtigt, da diese bereits bebaut bzw. genutzt sind.

**Für die Flächen wurde bereits ein Bebauungsplan nach §13a oder §13b BauGB aufgestellt. Die Flächen werden im Wege der Berichtigung aufgenommen (vgl. Kap. 8) und nicht als Neuausweisung aufgeführt.

4.3 Berücksichtigung laufender Flächennutzungsplanänderungen im Parallelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen

Zu den aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren „Göckes I“ in Michelbach, „Kindergarten Rosenberg“ in Öhringen, „Limespark Kindergarten Ströllerbach“ in Öhringen sowie „Wiesengrund“ in Untermaßholderbach wird aktuell der Flächennutzungsplan jeweils im Parallelverfahren geändert. Die eigentliche Aufnahme der genannten Bauflächen erfolgt im Rahmen dieser Parallelverfahren.

Bezeichnung	Nutzungsart	Flächengröße	Verfahrensstand
Göckes I (Erweiterung)	Wohnbaufläche	1,59 ha	Vorentwurf
Kindergarten Rosenberg	Gemeinbedarf	0,31 ha	Entwurf
Wiesengrund	Mischbaufläche	0,33 ha	Vorentwurf
Limespark Kindergarten Ströllerbach	Wohnbaufläche/ Gemeinbedarf	0,55 ha/ 0,61 ha	Vorentwurf

4.4 Berücksichtigung laufender Bebauungsplanverfahren

Alle laufenden Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB der Stadt Öhringen werden bei der Wohnbauflächenbedarfsermittlung berücksichtigt und sind in der nachfolgenden Flächenbilanz aufgeführt. Die Flächen werden jedoch nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Erst nach Inkrafttreten des jeweiligen Bebauungsplans werden diese im Zuge der Berichtigung im Flächennutzungsplan angepasst. Bereits abgeschlossene Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB werden im Flächennutzungsplan im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung angepasst (vgl. Kap. 6). Die abgeschlossenen Verfahren werden beim Innenentwicklungspotential berücksichtigt und vollständig angerechnet.

Die Einbeziehungssatzung „Neuenstadter Straße“ wurde ebenfalls berücksichtigt.

Zudem finden auch die laufenden Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB Berücksichtigung bei der Bedarfsermittlung. Dies betrifft die Bebauungspläne „Am Siedlungsweg“, „Kuhallmand – 2. Änderung“ und „Gäwelestraße“. Mit den Bebauungsplänen der

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

Innenentwicklung werden Innenbereichsflächen überplant. Die nicht bebauten Flächen werden bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials berücksichtigt.

Der Bebauungsplan „Am Siedlungsweg“ wurde entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche berücksichtigt.

Der Bebauungsplan „Kuhallmand – 2. Änderung“ wurde entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Mischbaufläche berücksichtigt. Allerdings wird mit dem Bebauungsplan eine bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Dieser Teilbereich im Umfang von ca. 0,7 ha ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt. Daher wurde dieser Teilbereich nicht beim Innenentwicklungspotential berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan Gäwelerstraße wird eine Bestandssituation überplant. Der Bereich ist bereits bebaut und wird daher nicht im Rahmen des Innenentwicklungspotentials berücksichtigt.

Berücksichtigte laufende Bebauungsplanverfahren:

Bezeichnung	Flächengröße	Verfahrensstand
Wachweg (§ 13b BauGB)	0,26 ha	Entwurf
Mutwiesen (§ 13b BauGB)	0,17 ha	Entwurf
Berliner Straße Erweiterung (§ 13b BauGB)	0,52 ha	Aufstellungsbeschluss
Birkenstraße (§ 13b BauGB)	0,73 ha	Entwurf
Hermann-Kollmar-Str. II (§ 13b BauGB)	0,13 ha	Aufstellungsbeschluss
Neuer Weg (§ 13b BauGB)	0,08 ha	Entwurf
Neuenstadter Straße (Einbeziehungssatzung)	0,38 ha	Aufstellungsbeschluss
	2,27 ha	

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

4.5 GesamtübersichtStadt Öhringen

	W	M	G	S	Sonst.
Übernommene Planungsflächen aus der 4. Fortschreibung	1,31	-	19,85	-	-
Neuplanung und Änderungen	15,77	4,10	1,50	9,19	9,31
Laufende Parallelverfahren	2,14	0,33	-	-	-
Laufende Verfahren nach § 13b BauGB	2,27	-	-	-	-
Gesamt	21,49	4,43	21,35	9,19	9,31

Gemeinde Pfedelbach

	W	M	G	S	Sonst.
Übernommene Planungsflächen aus der 4. Fortschreibung	7,86	1,24	5,58	-	-
Neuplanung und Änderungen			0,17		0,24
Laufende Parallelverfahren	-	-	-	-	-
Laufende Verfahren nach § 13b BauGB	-	-	-	-	-
Gesamt	7,86	1,24	5,75	-	0,24

Gemeinde Zweiflingen

	W	M	G	S	Sonst.
Übernommene Planungsflächen aus der 4. Fortschreibung	-	0,24	0,46	-	12,05
Neuplanung und Änderungen	1,20	0,44	-	-	4,48
Laufende Parallelverfahren	-	-	-	-	-
Laufende Verfahren nach § 13b BauGB	-	-	-	-	-
Gesamt	1,20	0,68	0,46	-	16,53

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

	W	M	G	S	Sonst.
Gesamt	30,55	6,35	27,56	9,19	26,08

4.6 Bewertung

Öhringen

Mit einer Reihe von Planungen in Öhringen wird eine langfristig angelegte strukturelle Verbesserung des Städtebaus durch die räumliche Trennung von konfliktträchtigen Nutzungen durch Umwidmung der Gebietskategorien beabsichtigt. Dies schafft in der Regel zwar kurzfristig keine neuen Wohngebiete, langfristig wird die Konfliktträchtigkeit von z.B. wohnbaulichen mit gewerblichen Nutzungen – beispielsweise in Misch- oder Gewerbegebieten – reduziert.

Die wohnbauliche Entwicklung wird in der Konzentrationszone „Limespark“ weiter gefördert und damit gestärkt.

Die zusätzliche Flächenausweisung „Limespark D Erweiterung“ liegt außerhalb des Wohnbauschwerpunkts. Durch die Wohnbauflächenausweisungen „Limespark C“ und „Limespark D“ wird der Wohnbauschwerpunkt zu einem Großteil in Anspruch genommen. Auf weitere Flächen im Wohnbauschwerpunkt hat die Stadt Öhringen aktuell keinen Flächenzugriff. Die Stadt Öhringen möchte mit der Neuaufnahme „Limespark D Erweiterung“ den Wohnbauschwerpunkt stärken.

Wichtig ist zudem, dass den Teilorten noch immer eine gewisse, wenn auch auf den tatsächlichen Eigenbedarf reduzierte Entwicklung zugestanden wird.

Die Planungen „Unterohrn Nord“ die noch im Vorentwurf der 1. Änderung der 4. Fortschreibung enthalten war, musste unter anderem aus artenschutzrechtlichen Gründen oder Immissionskonflikten aus der Planung herausgenommen werden.

Pfedelbach

Die Gemeinde Pfedelbach hat ebenfalls eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Aktuell ist die Gemeinde Pfedelbach dabei Flächen zu identifizieren, welche für eine künftige Wohnbauentwicklung geeignet sind. Diese sollen dann im Rahmen einer nachfolgenden 2. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.

Zweiflingen

Die Entwicklung von Zweiflingen ist seit Jahren relativ gleichmäßig, wenn auch im Rahmen des ihr zugestanden Status als Gemeinde mit Eigenentwicklung relativ stark. Auch für Zweiflingen gilt zunehmend, die innere Entwicklung durch Bebauung von Baulücken, aber auch insbesondere durch Umnutzung aufgelassener Gebäude zu fördern. Die Gemeinde ist wie in Kap. 3.3 beschrieben in der Innenentwicklung aktiv.

Aktuell kann die Gemeinde keine Bauplätze anbieten. Da die örtliche Nachfrage nicht ausschließlich durch Maßnahmen der Innenentwicklung abgedeckt werden kann, ist die moderate Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich. In den Ortsteilen Eichach, Pfahlbach und Westernbach werden kleinere Bauflächen aufgenommen, für die bereits ein konkreter örtlicher Bedarf besteht.

Im Hauptort Zweiflingen soll eine Wohnbaufläche im Umfang von rund 1,20 ha aufgenommen werden. Die Flächenausweisung bildet eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers und soll mittelfristig die Eigenentwicklung sicherstellen. Durch die Bereitstellung von Bauflächen sollen junge ortsansässige Familien in der Gemeinde

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

gehalten werden. Somit soll langfristig auch eine Auslastung der sozialen Infrastruktur gewährleistet werden.

Die Überschreitung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs im Umfang von rund 2 ha wird dabei als vertretbar angesehen. Trotz der Beschränkung auf die Eigenentwicklung muss der Gemeinde Zweiflingen ein gewisser Entwicklungsspielraum gewährt werden.

Gemeinde	Netto-Wohnbauflächenbedarf	Wohnbauflächenausweisung* (Mischbauflächenanteil 50 %)	Differenz Ausweisung / Bedarf
Öhringen	25,81 ha	23,71 ha	- 2,10 ha
Pfedelbach	17,83 ha	8,48 ha	- 9,35 ha
Zweiflingen	-0,55 ha	1,54 ha	+ 2,09 ha
Gesamt	43,09 ha	33,73 ha	- 9,36 ha

* Berücksichtigung der laufenden Parallelverfahren und Verfahren nach § 13b BauGB

Die Entwicklung im gewerblichen Sektor stellt sich für die Stadt Öhringen und die Gemeinden Pfedelbach und Zweiflingen künftig nicht einfach dar. Die Flächenressourcen sind in Öhringen absehbar und in Pfedelbach fast aufgebraucht. Die Planungen „Lehenfeld“, „Berliner Straße“ in Öhringen und „Unteres Rosenfeld“ in Zweiflingen die noch im Vorentwurf der 1. Änderung der 4. Fortschreibung enthalten waren, mussten unter anderem aus regionalplanerischen Gründen oder Immissionskonflikten aus der Planung herausgenommen werden. Auch die geplante Umnutzung des zentral gelegenen Sportplatzes in Pfedelbach zum Gewerbegebiet und die Auslagerung der Sportplatznutzung in den Norden Pfedelbachs konnte zurzeit infolge regionalplanerischer Restriktionen und der Hochwasserproblematik im Bereich des Pfedelbachs / Sportplatz nicht weiterverfolgt werden. Mittel- bis langfristig sollte Pfedelbach dieses Problem durch geeignete und gewässerökologisch sinnvolle Hochwasserschutzmaßnahmen oberhalb des Kernorts lösen.

Das viel größere Problem der mangelnden Gewerbeflächen kann nur durch einen neuen Siedlungsansatz innerhalb der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft und / oder durch eine interkommunale Lösung, die auch benachbarte Kommunen miteinbezieht, gelöst werden.

Hierzu gibt es bereits Vorüberlegungen zu einem Interkommunalen Gewerbegebiet in Zusammenarbeit der Stadt Öhringen und den Gemeinden Bretzfeld, Pfedelbach und Zweiflingen. Die Kommunen sind bereits zu einem frühen Zeitpunkt planvoll in Überlegungen über die langfristige gewerbliche Entwicklung eingetreten. Im Rahmen einer Standortsuche wurden verschiedene Flächen durch ein Fachbüro auf deren Eignung untersucht. Aktuell befinden sich die Kommunen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Das Ziel, die auf lange Sicht geplante gewerbliche Entwicklung auf Standorte in Form eines interkommunalen Gewerbegebiets zu bündeln und zu konzentrieren, entspricht grundsätzlich raumordnerischen Leitvorstellungen.

5. Schema zur Beschreibung der Planungsflächen

Alle Planungsflächen werden nach dem nachfolgenden Schema beschrieben. Die Angaben werden entsprechend dem verfahrensstand fortgeschrieben bzw. ergänzt:

<u>Art der Nutzung:</u>	Wohnungsbau, Mischbau, Gewerbebau oder Sonderbau, Planung im Innen- oder Außenbereich oder Innenentwicklung, Angaben zur voraussichtlichen Grundflächenzahl.
<u>Größe:</u>	Angabe zur Größe in ha.
<u>Planauszug:</u>	FNP-Auszug (ohne Maßstab) Luftbild (ohne Maßstab)
<u>Planungsstand:</u>	Parallelplanung ja/nein, Aufstellungsbeschluss ja/nein, wenn ja: wann Stand der Planung: Vorentwurf, Entwurf B-Plan etc.
<u>Planungsvorgaben:</u>	Landes- und regionalplanerische Festsetzungen, die zu beachten sind, Fachplanungen (privilegierte Vorhaben im Außenbereich zur Infrastruktur, Landwirtschaft, Energie etc.).
<u>Beschreibung:</u>	Lage der Planungsfläche im Raum, verkehrliche und sonstige Erschließung, aktuelle Nutzung.
<u>Umweltbericht:</u>	Beschreibung der Schutzgüter, Nutzungskonflikte mit regionalplanerischen Restriktionen, Naturschutz, Trinkwasser- und Gewässerschutz, Altlastenverdachtsflächen u.a., Güte der von der Planung betroffenen Böden.
<u>Artenschutz:</u>	Hinweise zum Artenschutz, Tiergruppen, Lebensräume
<u>Konflikte:</u>	Hinweise auf zu erwartende Konflikte durch planerische Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope und Arten, regionalplanerische Festsetzungen (u.a. Grünzäsur, Grünzüge), Vorrangflächen für die Nahrungsmittelproduktion, Landschaftsplanung, Landschaftsbild.
<u>Hinweise:</u>	Hinweise zum Untersuchungsumfang in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

6. Beschreibung der Planungsflächen

6.1 Planungsflächen der Stadt Öhringen

6.1.1 „Erweiterung Gartenbühl“ in Öhringen-Baumerlenbach

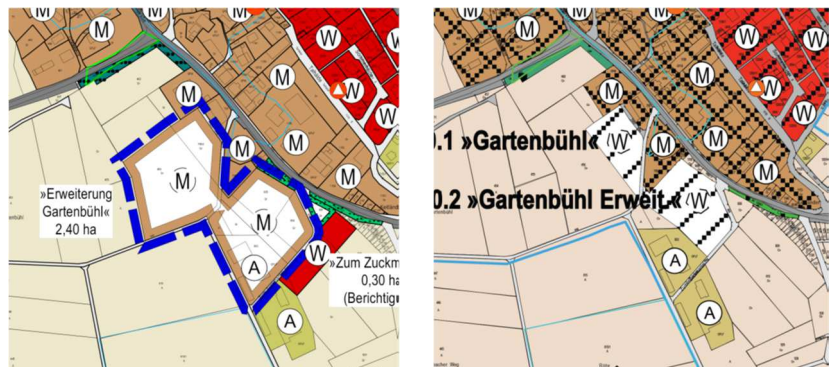
Art der Nutzung: Mischbaufläche

Größe: 2,40 ha (Umwidmung 1,04 ha von W zu M)

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Parallel zur FNP-Änderung wurde der Bebauungsplan „Gartenbühl I“ (Satzung vom 19.03.2019) aufgestellt. Die Planung soll im Zuge der Aufnahme in den Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP teilweise als geplante Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Fläche enthalten. Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist die Fläche teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der kleinflächigen Inanspruchnahme ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Vorbehaltsgebiet zu rechnen. Die Deckung des örtlichen Bedarfs nach gemischten Bauflächen wird in diesem Fall höher gewichtet als der geringfügige Eingriff in das Vorbehaltsgebiet.

Beschreibung: Gemäß der Zielsetzung der Schaffung eines ländlich strukturierten und gemischten Baugebiets erfolgt die Ausweisung einer gemischten Baufläche.

Die Flächenausweisung dient aufgrund konkreter Nachfrage ausschließlich der Eigenentwicklung des ländlichen Stadtteils Baumerlenbach. Durch den aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sollen dabei einerseits neue Baugrundstücke in ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage entstehen und andererseits den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben im Planbereich Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

Die Fläche grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft an.

Umweltbericht: Für die Planung wurde ein Bebauungsplan mit Umweltbericht erarbeitet (Büro LarS, 31.03.2017, Göppingen), der auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beinhaltet. Eine Bilanzierung im Zuge der FNP-Änderung ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Veile, Juni 2012, Obersulm).

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass es durch das geplante Wohngebiet zwar zu verschiedenen Wirkfaktoren kommt, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG jedoch nicht erfüllt werden. Die nachgewiesenen Vogelarten brüten alle außerhalb des Plangebiets, sodass weder Tierverluste noch erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Arten sowie eine Verschlechterung des Erhaltungszustands zu befürchten sind.

Entwässerung: Das Baugebiet wird im klassischen Trennsystem im Freispiegel entwässert. Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Erlenbach eingeleitet.

Konflikte: Ggf. umgebende landwirtschaftliche Nutzung
Im nordwestlichen und südlichen Teilbereich ist ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft betroffen. Der im südwestlichen Teilbereich gelegene Aussiedlerhof wird aus planungsrechtlichen Gründen einbezogen und geht der Landwirtschaft nicht verloren. Die restliche Fläche wird aufgrund des vorhandenen Wohnbauflächenbedarfs überplant. Die Abgrenzung der Fläche wurde unter Beachtung der Grundstücksverhältnisse gewählt, um eine wirtschaftliche Erschließung zu gewährleisten. Durch die geringfügige Flächeninanspruchnahme wird die Landwirtschaft nicht gefährdet. Daher wird die Schaffung von Bauflächen höher gewichtet.

Hinweise: Berücksichtigung luftfahrtrechtlicher Belange, Berücksichtigung eines Kulturdenkmals südwestlich der Fläche (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 4), es werden archäologische Voruntersuchungen empfohlen

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten

zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.2 „Freiflächen-Photovoltaik Ost / Friedrichruher Str.“ in Öhringen-Büttelbronn

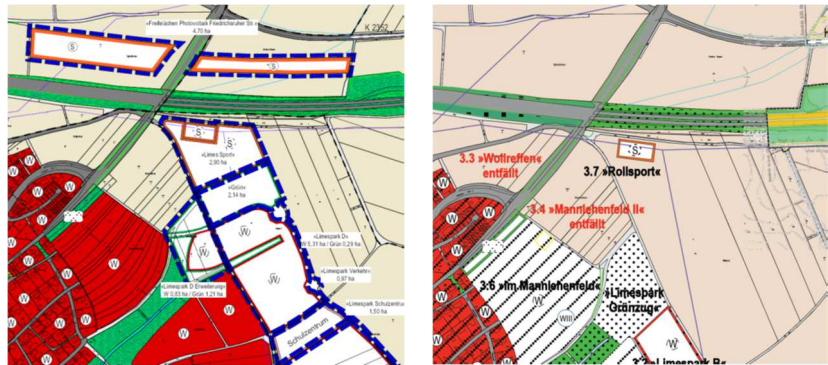
Art der Nutzung: Sonderbaufläche Energiegewinnung

Größe: 4,70 ha (bestehend aus zwei Teilflächen)

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4.
Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Parallel zur FNP-Änderung wurde der Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Friedrichruher Straße“ (Satzung vom 19.11.2019) aufgestellt. Die Planung soll im Zuge der Aufnahme in den Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Regionaler Grünzug, die östliche Planungsfläche wird am östlichen Ende von einer mittelalterlichen Straße gekreuzt (Landesdenkmalamt). Die westliche Teilfläche wird von einer 20 kV-Freileitung gekreuzt.

Beschreibung: Die streifenartige Planung besteht aus zwei Teilflächen westlich und östlich der Friedrichruher Straße im Gewann „Hoher Baum“. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Wirtschaftswegesystem, Weg Nr. 215 (westliche Fläche) und Weg Nr. 160 (östliche Fläche).

Umweltbericht: In der Fläche sind Böden mit hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der mäßigen bis geringen Durchlässigkeit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser, Landschaftsbild und Erholung sowie Pflanzen und Tiere werden nicht erheblich beeinträchtigt. Das Schutzgut Boden wird dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Friedrichruher Straße“ wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Im Ergebnis kann

festgehalten werden, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Beachtung konfliktvermeidender Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Entwässerung:

Entwässerungseinrichtungen sind nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der nur geringfügigen Versiegelung vor Ort versickern.

Konflikte:

Artenschutz (Offenlandarten und Heckenbrüter), ggf. Denkmalschutz, Blendwirkungen auf den Verkehr, Lage im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIa, archäologische Verdachtsfläche auf (§ 2 DSchG) „Abgegangene Straße“, Landwirtschaft, Regionaler Grünzug

Es geht beim Schutz der guten landwirtschaftlichen Böden nicht nur um deren Wertigkeit an sich, sondern um deren Bedeutung als zentrale Produktionsgrundlage für die Landwirte, also als Mittel zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Höfe.

Im Hinblick auf die Frage nach schonenderen Alternativen ist zu beachten, dass sinnvollerweise nur die förderfähigen Gebiete betrachtet werden können, also z.B. Flächen im Seitenstreifen von 110 m Breite entlang von Autobahnen und Schienenwegen. Dort besteht häufig auch eine Überlagerung durch den Regionalen Grünzug. Zudem sind auf der Gemarkung Öhringen 86 % der landwirtschaftlichen Flächen in der Vorrangflur I eingestuft und dann noch einmal 10 % in der Vorrangflur II. Somit sind 96 % der landwirtschaftlichen Flächen als besonders hochwertig anzusehen. Damit die Ausnahme vom Regionalen Grünzug nach der Teilfortschreibung Photovoltaik nicht leerläuft, können nicht ca. 90 % der Flächen ausscheiden.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Bereich des Grünzugs durch die Autobahn bereits vorbelastet und somit z.B. die Erholungsfunktion schon jetzt deutlich eingeschränkt ist.

Es erfolgt zudem keine dauerhafte Versiegelung der Fläche. Der Rückbau der Anlage und die Rückführung der Fläche in die vollumfängliche landwirtschaftliche Nutzung können mit geringem Aufwand erfolgen. Das Regierungspräsidium Stuttgart fordert in diesem Zusammenhang eine öffentlich-rechtliche Absicherung der Rückbauverpflichtung.

Aus den genannten Gründen zieht das RP Stuttgart im vorliegenden Einzelfall die Erteilung einer Ausnahme gemäß Plansatz 3.1.1 Absatz 2 (Z) Teilfortschreibung Photovoltaik in Betracht („Planung in die Ausnahmelage“). Die raumordnerischen

Bedenken werden vom RP Stuttgart im Zusammenhang mit dem FNP zurückgestellt. Auch die Untere Landwirtschaftsbehörde befürwortet die PV-Anlage.

Hinweise:

Vermeidung von Blendwirkungen (Blendgutachten), Ausschluss von Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, randliche Eingrünung, extensive Wiesenansaat

Für die Umsetzung der Photovoltaikanlage ist eine öffentlich-rechtliche Absicherung der Rückbauverpflichtung erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB eine zielkonforme Planung erforderlich. Die Größe der Photovoltaik-Anlage darf 5 ha nicht übersteigen.

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.3 „Göckes“ in Öhringen-Michelbach

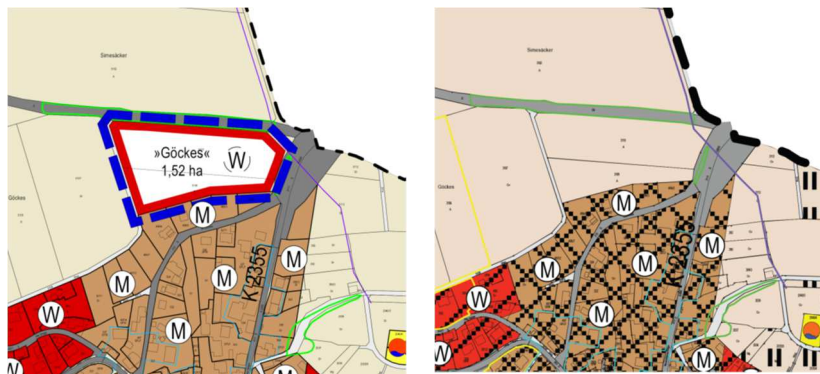
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Größe: 1,56 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Für die Planung wird aktuell ein Bebauungsplan „Göckes I“ aufgestellt. Die Planung soll im Zuge der Aufnahme in den Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Nördlich der Gemeindeverbindungsstraße verläuft der Regionale Grünzug (vollständig außerhalb der Planungsfläche). Sonderlandeplatz für Hubschrauber weiter im Norden. Zwei § 32-Biotop im Umfeld.

Beschreibung: Die Planungsfläche kann über die Gemeindeverbindungsstraße nach Untersöllbach (Hohlweg) und ggf. über die Kreisstraße 2355 erschlossen bzw. angebunden werden. Die Planungsfläche würde auf der Hochebene zum Liegen kommen und wäre entsprechend exponiert.

Umweltbericht: Für die Planungsfläche liegen keine Angaben zur Flurbilanz und zu den Bodengüten vor. Da die Planungsfläche mit ihrer Lage bereits auf der Hochebene flach ausgebildet ist (310 m ü.NN.), dürften die Bodengüten mittlere bis hohe Werte aufweisen, im Gegensatz zu dem sich direkt anschließenden Steilhang Richtung Süden, hier liegen Grenzertragsböden vor.

Insbesondere bei der Erschließung ist am südöstlichen Rand, auf eine als § 32-Biotop geschützte Feldhecke zu achten (Biotop-Nr. 6722-126-1001). Der Gemeindeverbindungsweg, der am nördlichen Rand der Planungsfläche verläuft, ist ebenfalls als § 32-Biotop als Hohlweg gesichert (Biotop-Nr. 6722-126-1001) und somit u.U. für die Erschließung nur eingeschränkt geeignet.

In jedem Fall ist die Erschließungssituation im Detail mit dem Naturschutz abzustimmen.

Das Schutzgut Klima und Luft wird nicht erheblich beeinträchtigt. Die restlichen Schutzgüter werden allerdings erheblich beeinträchtigt.

Durch die zukünftige Bebauung der Fläche wird in das Landschaftsbild eingegriffen. Der Ortsrand schiebt sich in exponierter Lage weiter in die Landschaft und wird dann auch weithin sichtbar sein. Im Norden und Westen wird die Fläche durch bestehende Gehölzstrukturen eingerahmt, sodass die Wirkung auf das Landschaftsbild weniger dominant ausfällt. Durch eine weitere Eingrünung des Gebiets kann die Auswirkung auf das Landschaftsbild zusätzlich reduziert bzw. vermindert werden.

Artenschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Göckes I“ wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Beachtung konfliktvermeidender Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Entwässerung:

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser wird über separate Regenwasserkanäle erfasst und entlang der westlichen Plangebietsgrenze nach Norden zum geplanten Regenrückhaltebecken geführt. Das Regenwasser wird vom Regenrückhaltebecken gedrosselt in einen bestehenden Wegseitengraben eingeleitet, der sich entlang der nördlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße befindet. Von dort fließt das Niederschlagswasser weiter in Richtung Nordwesten in den Schutzbach und im weiteren Verlauf in den Söllbach, bevor es letztlich in die Ohrn zwischen Cappel und Untersöllbach mündet. Zusätzlich ist eine Rückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen mittels Zisternen vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird der Topographie folgend von Nordosten durch das gesamte Gebiet in Richtung Südwesten abgeleitet und im südwestlichen Kreuzungsbereich an einen bestehenden SW-Kanal des Ortsnetzes angeschlossen.

Konflikte:

Naturschutz (Feldhecke und Hohlweg); Siedlungsbild; archäologische Verdachtsfläche (§ 2 DSchG) „Rest der Fernverkehrsverbindung Worms – Donau (südlicher Zweig)“

Hinweise:

Prüfung der Trink- und Löschwasserversorgung, Abstimmung mit Luftverkehrsbelangen, frühzeitigen Beteiligung des

Referats 84.2 des RP Stuttgart, Lärmgutachten, Geruchsgutachten, Schutzmaßnahmen für angrenzende Biotop während der Bauarbeiten, insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, ausreichender Abstand zum angrenzenden Biotop „Hohlweg zwischen Untersöllbach und Michelbach“

6.1.4 „Rastplatz BAB A6“ in Öhringen

Art der Nutzung: Fachplanung Straßenausbau

Größe: 3,20 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Nachrichtliche Übernahme der Straßenbauplanung „Rastplatz BAB A6“ in Öhringen, Planung des Bundes. Die Planung soll im Zuge der Aufnahme in den Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche enthalten.
Landwirtschaftliche Vorrangfläche Stufe 1.

Beschreibung: Im Zuge des 6-streifigen Ausbaues der BAB A6 soll der bestehende Rastplatz auf der Seite Richtung Heilbronn erweitert bzw. verlegt werden.

Umweltbericht: In der Fläche soll auf Grundlage des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der BAB A6 ein Rastplatz mit WC-Anlage gebaut werden.

Für das Gesamtvorhaben wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP, ANUVA 2011) mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet, die auch die Bilanzierung der Eingriffe durch den Rastplatz beinhaltet. Die Eingriffe durch den Rastplatzbau werden im Rahmen des Ausgleichs für das Gesamtprojekt ausgeglichen. Eine Bilanzierung auf FNP-Ebene ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz: Für den 6-streifigen Ausbau der A6 wurden im Rahmen der Planfeststellung floristische und faunistische Aufnahmen erstellt, siehe auch Landschaftspflegerischer Begleitplan, ANUVA 2011.

Entwässerung: Das Schmutzwasser wird über eine Druckleitung in das bestehende Kanalnetz eingeleitet.

In nachgelagerten Verfahren ist für die Planungsfläche ein Nachweis der Misch- und Regenwasserbehandlung (Schmutzfrachtberechnung) sowie eine Kanalnetzberechnung durchzuführen.

Konflikte:

Die Planung greift mit bis zu 175 m in den Regionalen Grünzug ein. Die Planung belegt landwirtschaftliche Vorrangfläche der Stufe 1. Der Verlust an hochwertigen Produktionsflächen wäre für die Landwirtschaft nicht unerheblich.

Der Eingriff in die südlich gelegenen geschützten Biotop wurde im LBP zum Ausbau der Autobahn behandelt.

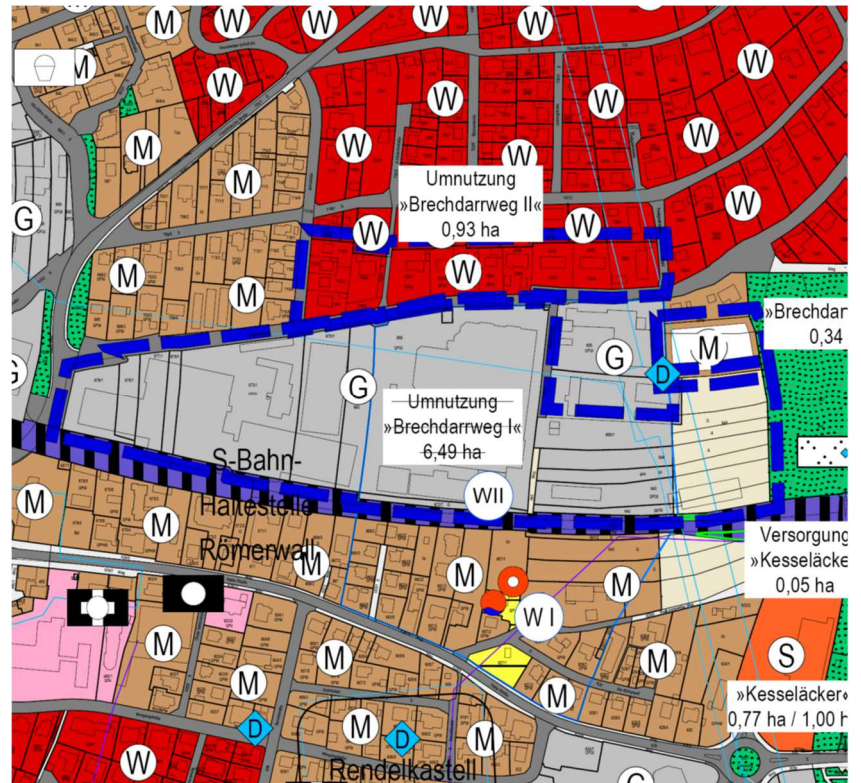
Hinweise:

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.5 „Brechdarrweg I“ in Öhringen

Die geplanten Wohnbauflächenausweisung wird nicht weiterverfolgt, da eine Realisierung bzw. Umnutzung der jetzigen gewerblichen Baufläche innerhalb des Planungshorizonts nicht absehbar ist.

Planauszug (o.M.):



1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

6.1.6 „Brechdarrweg II“ in Öhringen

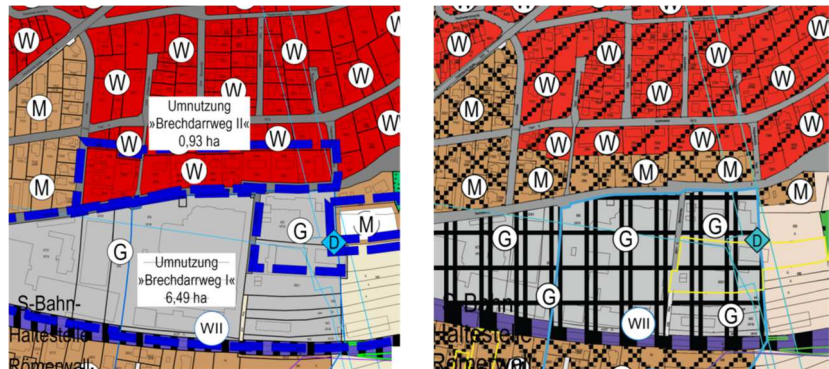
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Größe: 0,93 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als Mischbaufläche enthalten.

Beschreibung: Die Fläche soll von einer gemischten zu einer Wohnbaufläche umgewidmet werden, da die Fläche ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt ist.

Umweltbericht: Da das Gebiet bereits überwiegend versiegelt oder bebaut ist, wird es mit einer geringen bis sehr geringen Bedeutung für die Schutzgüter eingestuft. Die Schutzgüter werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Es ist mit dem Vorkommen von Freibrütern und an Gebäuden brütenden Halbhöhlen, Höhlen- und Nischenbrütern zu rechnen. Ein Vorkommen von Fledermäusen an Häusern und in den Gärten kann nicht ausgeschlossen werden. Die Artengruppe Fledermäuse sollten auf Ebene der Bebauungsplanung genauer untersucht werden. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Abbruch- und Rodungszeiten und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Nistkästen und Fledermauskästen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung: Die Fläche befindet sich im Bestand und ist bereits an das bestehende Kanalnetz angebunden.

Konflikte: Lage im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIa, Lärmimmissionen (Gewerbe, Verkehr), Artenschutz

Hinweise:

Schalltechnische Untersuchung (Verkehrs- und Gewerbelärm)

Berücksichtigung von Kulturdenkmalen:

Die Fläche liegt nördlich des Römischen Vicus, im östlichen Teil der geplanten Baufläche verläuft ebenfalls ein Abschnitt des Limes (beide Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG). Es werden archäologische Voruntersuchungen empfohlen.

6.1.7 „Brechdarrweg III“ in Öhringen

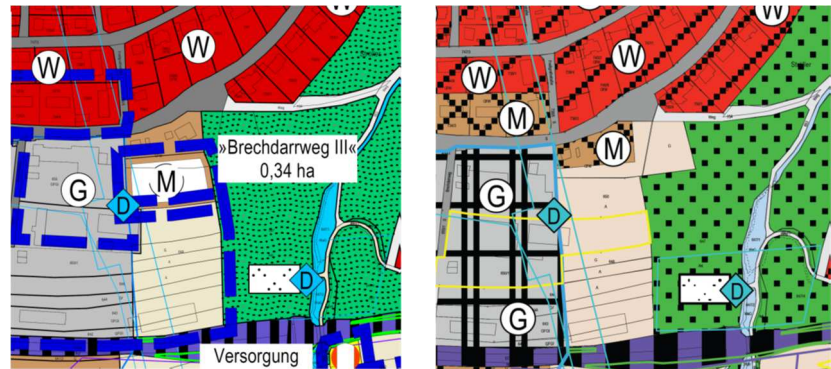
Art der Nutzung: Mischbaufläche

Größe: 0,34 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung

Planungsvorgaben: Der Bereich ist im FNP bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beschreibung: Die Ausweisung der Mischbaufläche erfolgt als Arrondierung zwischen der bestehenden Mischbaufläche und der geplanten Wohnbaufläche „Brechdarrweg I“

Umweltbericht: In der Fläche sind Böden mit mittlerer Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Einheit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser, Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Für Vögel ist die Wiesenfläche von geringer Bedeutung, in den Heckengehölzen am Nordrand können wenige Frei- und ggf. Höhlenbrüter einen Brutplatz finden. Die Artengruppe Reptilien sollte auf Ebene der Bebauungsplanung genauer untersucht werden. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Abbruch- und Rodungszeiten, Vergrämuungsmaßnahmen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung: Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. In weiteren Verfahren ist die getrennte Erfassung des Niederschlagswassers und die

gedrosselte Einleitung in den östlich gelegenen Ströllerbach zu prüfen.

In nachgelagerten Verfahren ist für die Planungsfläche eine Kanalnetzberechnung durchzuführen.

Konflikte: Lage im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIa, ggf. Lärmimmissionen (Gewerbe), ggf. Artenschutz, ggf. Altlasten

Hinweise: frühzeitige Altlastenerkundungen durch einen Sachverständigen, schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm)

Berücksichtigung von Kulturdenkmalen:

Die Fläche grenzt unmittelbar im Westen ebenfalls an einen Teil des Obergermanisch-Rätischen Limes (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Es werden archäologische Voruntersuchungen empfohlen.

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.8 „Katharinengraben“ in Öhringen

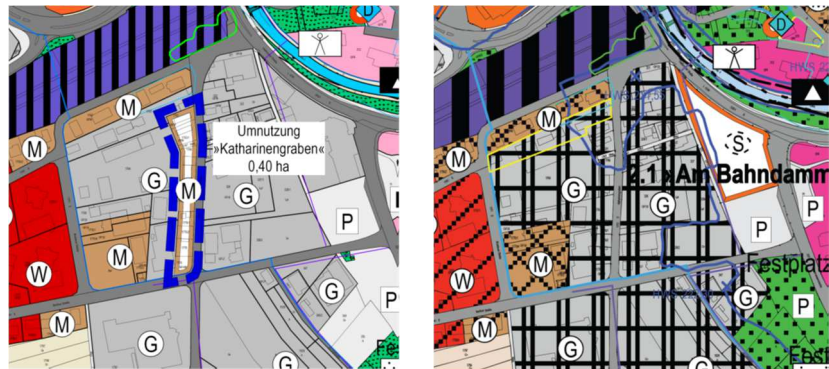
Art der Nutzung: Mischbaufläche

Größe: 0,40 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als gewerbliche Baufläche enthalten.

Beschreibung: Auf der Fläche sollen Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet werden. Hierzu ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche erforderlich. In der direkten Umgebung sind im Bestand lediglich nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden, sodass eine Konfliktsituation nicht zu erwarten ist.

Umweltbericht: Die Fläche ist überwiegend bereits bebaut und großflächig versiegelt. Durch die Umnutzung von einem Gewerbe- zum Mischgebiet wird der Anteil versiegelter Fläche eher ab- als zunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Artenschutz: Bei den Vögeln finden in den überwiegend bereits bebauten Flächen, wenn überhaupt anspruchslose Gebäudebrüter Brutmöglichkeiten.

Bei den Anhang IV-Arten kann eine Betroffenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Diese sollten auf Ebene der Bebauungsplanung genauer untersucht werden. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung von Abbrucharbeiten, ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. das Aufhängen von Nistkästen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

- Entwässerung: Die Fläche befindet sich im Bestand und ist bereits an das bestehende Kanalnetz angebunden.
- Konflikte: Teilweise im HQ₁₀₀ der Ohrn, ggf. Lärmimmissionen, Artenschutz, Lage im Wasserschutzgebiet Zone III
- Hinweise: insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Betrachtung des Immissionsschutzes (Zulässigkeit von im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieben in einem Mischgebiet)
- Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung „AA Limespark C / Römerallee“. Die Altablagerung wurde bereits im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung erkundet. Die abschließende Bewertung liegt noch nicht vor.
- Bei der Planfläche kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Ohrn hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden. Mit artesisch gespannten Grundwasserdruckbedingungen im Bereich der Erfurt-Formation (Letten-keuper), der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und u. U. auch in den quartären Grundwasserleitern ist im Verbreitungsgebiet der Planfläche zu rechnen.
- Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.9 „Limespark C“ in Öhringen

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Größe: 7,47 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Regionalplanerischer Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG), Stadtbahntrasse S 4 Heilbronn, landwirtschaftliche Vorrangfläche Stufe 1. Es liegt ein Hinweis des Landesdenkmalamts auf eine mittelalterliche Siedlung im Bereich Cappel und „Gartenacker“ vor.

Beschreibung: Die Planungsfläche „Limespark C“ würde sich in östlicher Fortsetzung bis zum Flurweg Nr. 290 an die bereits realisierten Planungen A und B anschließen. Die Erschließung würde über die Marc-Aurel-Allee bzw. die verlängerte Römerallee Richtung geplantem BAB A6-Knoten erfolgen.

Umweltbericht: Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch (Bodenwerte 61 bis 75). Die Planungsfläche wird der landwirtschaftlichen Vorrangstufe 1 zugerechnet. Es handelt sich um Böden mit Parabraunerde aus Löss (Bodenart Lehm). Hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Das Wasserrückhaltevermögen der Böden ist hoch. Die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffen ist ebenfalls hoch. Die Planungsfläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des WSG Öhringen.

Die Schutzgüter werden erheblich beeinträchtigt, wodurch ein hoher Kompensationsbedarf entsteht.

Entwässerung: Das anfallende Schmutzwasser kann der Topographie folgend an das vorhandene Kanalnetz des Limespark A im Süden angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt erfasst. Das Niederschlagswasser wird Richtung Süden geleitet und gedrosselt einem Vorfluter zugeführt.

Artenschutz:

Bei den Vögeln werden in den Ackerflächen insbesondere Arten der freien Feldflur, bspw. Feldlerchen, betroffen sein. Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die ausgeräumten Ackerflächen als Lebensraum ungeeignet. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung von Bauzeiten bzw. Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenbrütern und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Konflikte:

Landwirtschaft, Boden- und Artenschutz (Offenlandarten), Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen des Biotops im Bereich des Hohlwegs, Lage im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIa, archäologische Verdachtsfläche (§ 2 DSchG) „Abgegangene Siedlung Niederweiler“, ggf. Lärmimmissionen

Hinweise:

Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Berücksichtigung des Biotops „Hohlweg“, insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, innerflächige Begrünung, Begrünung von Flachdächern, Berücksichtigung der Abwasserbeseitigung, Berücksichtigung von Hochwasser- und Starkregenereignissen

Das Biotop Hohlweg wird spätestens mit einem folgenden Bebauungsplan künftig ringsum von Bebauung umgeben sein und damit nicht mehr in der freien Landschaft liegen und in Folge dessen die Voraussetzung für den Schutzstatus nach § 33 (1) Nr. 6 NatSchG nicht mehr gegeben sein. Eine Ausnahme hierfür hat die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Rechtzeitig (mit Beginn eines entsprechenden Bebauungsplans) ist einen Antrag zu stellen und Maßnahmen zum Ausgleich abzustimmen.

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

6.1.10 „Limespark C Schulzentrum“ in Öhringen

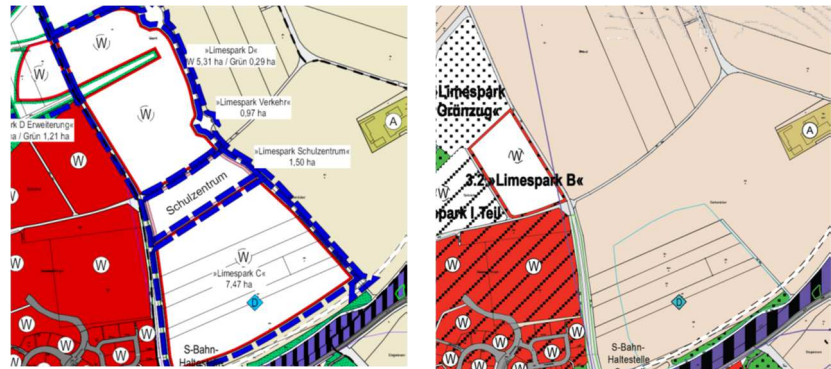
Art der Nutzung: Gemeinbedarfsfläche Schulzentrum

Größe: 1,50 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Regionalplanerischer Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG), Stadtbahntrasse S 4 Heilbronn, landwirtschaftliche Vorrangfläche Stufe 1. Es liegt ein Hinweis des Landesdenkmalamts auf eine mittelalterliche Siedlung im Bereich Cappel und „Gartenacker“ vor.

Beschreibung: Die Erschließung würde über die Marc-Aurel-Allee bzw. die verlängerte Römerallee Richtung geplantem BAB A6-Knoten erfolgen.

Umweltbericht: Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch (Bodenwerte 61 bis 75). Die Planungsfläche wird der landwirtschaftlichen Vorrangstufe 1 zugerechnet. Es handelt sich um Böden mit Parabraunerde aus Löss (Bodenart Lehm). Hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Das Wasserrückhaltevermögen der Böden ist hoch. Die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffen ist ebenfalls hoch. Die Planungsfläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des WSG Öhringen.

Die Schutzgüter werden erheblich beeinträchtigt, wodurch ein hoher Kompensationsbedarf entsteht.

Artenschutz: Bei den Vögeln werden in den Ackerflächen insbesondere Arten der freien Feldflur, bspw. Feldlerchen, betroffen sein. Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die ausgeräumten Ackerflächen als Lebensraum ungeeignet. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter

Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung von Bauzeiten bzw. Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenbruten und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung:

Das anfallende Schmutzwasser kann der Topographie folgend an das vorhandene Kanalnetz des Limespark A im Süden angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt erfasst. Das Niederschlagswasser wird Richtung Süden geleitet und gedrosselt einem Vorfluter zugeführt.

Konflikte:

Landwirtschaft, Boden- und Artenschutz (Offenlandarten), Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen des Biotops im Bereich des Hohlwegs, Lage im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIa, archäologische Verdachtsfläche (§ 2 DSchG) „Abgegangene Siedlung Niederweiler“, ggf. Lärmimmissionen

Hinweise:

Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Berücksichtigung des Biotops „Hohlweg“, insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Berücksichtigung der Abwasserbeseitigung, Berücksichtigung von Hochwasser- und Starkregenereignissen

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.11 „Limespark D“ in Öhringen

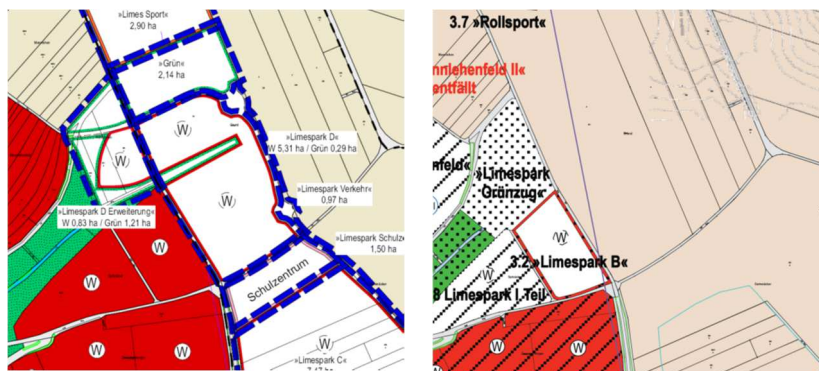
Art der Nutzung: Wohnbaufläche / Grünfläche

Größe: Wohnbaufläche 5,31 ha / Grünfläche 0,29 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Regionalplanerischer Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG), Stadtbahntrasse S 4 Heilbronn, landwirtschaftliche Vorrangfläche Stufe 1, Hinweis des Landesdenkmalamts auf eine mittelalterliche Siedlung in den Bereichen „Cappel“ bzw. „Gartenäcker“.

Beschreibung: Die Planungsfläche „Limespark D“ würde sich in östlicher Fortsetzung an die bereits realisierten Planungen A und B anschließen. Die Erschließung würde über die Marc-Aurel-Allee bzw. das Wohngebiet „Mannlehenfeld II“ sowie langfristig über die verlängerte Römerallee Richtung geplantem BAB A6-Knoten erfolgen.

Umweltbericht: Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch (Bodenwerte 61 bis 75). Die Planungsfläche wird der landwirtschaftlichen Vorrangstufe 1 zugerechnet. Es handelt sich um Böden mit Parabraunerde aus Löss (Bodenart Lehm) mit hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Das Wasserrückhaltevermögen der Böden ist hoch. Die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffen ist ebenfalls hoch. Die Planungsfläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des WSG Öhringen.

Die Schutzgüter werden erheblich beeinträchtigt, wodurch ein hoher Kompensationsbedarf entsteht.

Artenschutz: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Limespark D“ wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass für die Arten des

Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Beachtung konfliktvermeidender Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Entwässerung:

Das anfallende Schmutzwasser kann der Topographie folgend an das vorhandene Kanalnetz des Limespark B im Norden im Bereich des Ströllerbachs angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt erfasst. Das Niederschlagswasser soll im nördlichen Teil direkt in den nahegelegenen Ströllerbach und anschließend in die Ohrn eingeleitet werden. Der Ströllerbach wurde entsprechend der wasserrechtlich genehmigten Planung des Ingenieurbüros PS Planungsgruppe Städtebau von 2004 verlegt sowie teilweise neu gebaut. Nach dieser Planung verfügt der Ströllerbach über eine ausreichende Kapazität, um auch das Niederschlagswasser aus dem Bauabschnitt Limespark D ungedrosselt aufzunehmen und abzuleiten zu können. Dieser Sachverhalt wurde mit dem Landratsamt Hohenlohekreis im Sommer 2019 nochmals final abgestimmt. Die Entwässerung des Niederschlagswassers kann nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörde demnach ohne Rückhaltemaßnahmen erfolgen.

Konflikte:

Landwirtschaft, Boden- und Artenschutz (Offenlandarten), Lage im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIa, ggf. Lärmimmissionen

Hinweise:

Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, innerflächige Begrünung mit Bäumen und Sträuchern, zum Biotop „Hohlweg nördlich Cappel“ ist ab der Böschungsoberkante ein Bereich von mind. 5 m von Bebauung freizuhalten, Berücksichtigung der Abwasserbeseitigung, Berücksichtigung von Hochwasser- und Starkregenereignissen

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltmöglichkeiten zu schaffen.

6.1.12 „Limespark D Erweiterung“ in Öhringen

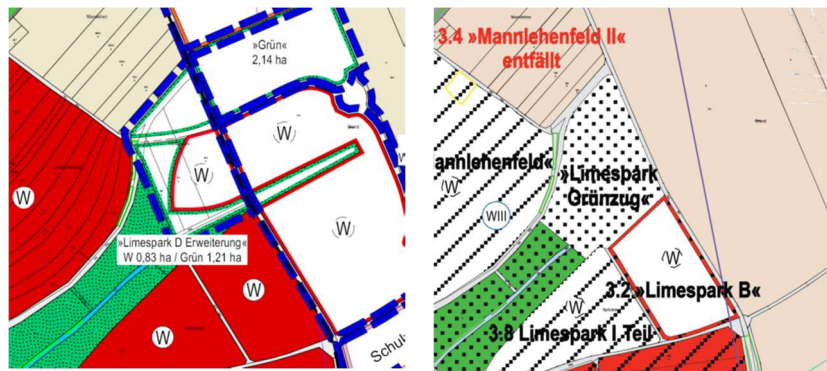
Art der Nutzung: Wohnbaufläche / Grünfläche

Größe: Wohnbaufläche 0,83 ha / Grünfläche 1,21 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als geplante Grünfläche dargestellt.

Angrenzend an den regionalplanerischen Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG), Stadtbahntrasse S 4 Heilbronn, landwirtschaftliche Vorrangfläche Stufe 1.

Beschreibung: Die Erschließung der Planungsfläche erfolgt über die Verbindungsstraße zum Baugebiet Mannlehenfeld II und der Baufläche Limespark.

Die Planungsfläche grenzt direkt an den Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG). Die Wohnbaufläche mit einer Größe von lediglich 0,83 ha bildet einen untergeordneten Teil von rund 6,1 % der aktuell vorgesehenen Wohnbauflächenausweisung im Bereich Limespark. Da die Stadt Öhringen aktuell keinen Zugriff auf weitere Flächen im Wohnungsbau-Schwerpunkt hat, soll mit dieser geringfügigen Abweichung ein weiterer Beitrag zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs geleistet werden. Die Planungsfläche besitzt aufgrund ihrer Nachbarschaft zum Grünraum am Ströllerbach eine besonders attraktive Lage. Diese Fläche ist deshalb für besondere Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Inklusionsprojekte, etc.) vorgesehen. Eine konkrete Bebauungskonzeption soll im Zuge einer Konzeptvergabe erarbeitet werden.

Umweltbericht: Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch (Bodenwerte 61 bis 75). Die Planungsfläche wird der landwirtschaftlichen Vorrangstufe 1 zugerechnet. Es handelt sich um Böden mit Parabraunerde aus Löss (Bodenart Lehm) mit hoher Filter- und

Pufferfunktion für Schadstoffe. Das Wasserrückhaltevermögen der Böden ist hoch. Die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffen ist ebenfalls hoch. Die Planungsfläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des WSG Öhringen.

Die Schutzgüter werden erheblich beeinträchtigt, wodurch ein hoher Kompensationsbedarf entsteht.

Artenschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Limespark D“ wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Beachtung konfliktvermeidender Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Entwässerung:

Das anfallende Schmutzwasser kann der Topographie folgend an das vorhandene Kanalnetz des Limespark B im Norden im Bereich des Ströllerbachs angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt erfasst. Das Niederschlagswasser soll im nördlichen Teil direkt in den nahegelegenen Ströllerbach und anschließend in die Ohrn eingeleitet werden. Der Ströllerbach wurde entsprechend der wasserrechtlich genehmigten Planung des Ingenieurbüros PS Planungsgruppe Städtebau von 2004 verlegt sowie teilweise neu gebaut. Nach dieser Planung verfügt der Ströllerbach über eine ausreichende Kapazität, um auch das Niederschlagswasser aus dem Bauabschnitt Limespark D ungedrosselt aufzunehmen und abzuleiten zu können. Dieser Sachverhalt wurde mit dem Landratamt Hohenlohekreis im Sommer 2019 nochmals final abgestimmt. Die Entwässerung des Niederschlagswassers kann nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörde demnach ohne Rückhaltemaßnahmen erfolgen.

Konflikte:

Landwirtschaft, Boden- und Artenschutz (Offenlandarten), Lage im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIa, ggf. Lärmimmissionen

Hinweise:

Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, innerflächige Begrünung mit Bäumen und Sträuchern, zum Biotop „Hohlweg nördlich Cappel“ ist ab der Böschungsoberkante ein Bereich von mind. 5 m von Bebauung freizuhalten, Berücksichtigung der Abwasserbeseitigung, Berücksichtigung von Hochwasser- und Starkregenereignissen.

6.1.13 „Limespark Grün“ in Öhringen

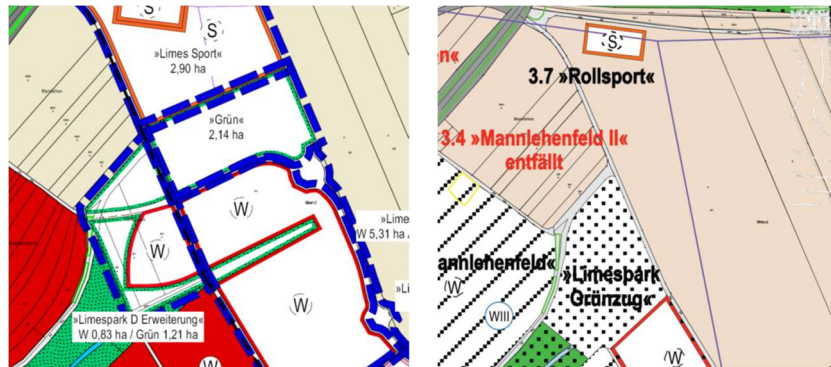
Art der Nutzung: Grünfläche

Größe: 2,14 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Beschreibung: Das grüne Ströllerbachtal gliedert die Wohnbebauung am nord-östlichen Stadtrand von Öhringen und verbindet gleichzeitig die beiden Wohnbaugebiete „Limespark“ und „Mannlehenfeld II“. Um den Grüngürtel des Ströllerbachtals fortzuführen, wird eine Grünfläche nördlich der geplanten Wohnbaufläche „Limespark D“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Umweltbericht: In der Fläche sind Böden mit mittlerer bis hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Einheit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Auch das Schutzgut Boden wird nicht erheblich beeinträchtigt, da Wege eine untergeordnete Rolle spielen und wasserdurchlässig angelegt werden sollten.

Artenschutz: Bei den Vögeln werden in den Ackerflächen insbesondere Arten der freien Feldflur, bspw. Feldlerchen, betroffen sein. Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die ausgeräumten Ackerflächen als Lebensraum ungeeignet. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können voraussichtlich durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Bauzeiten, Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenbrütern, ggf.

vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung: Für die Fläche sind keine Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

Konflikte: Lage im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIa, Artenschutz

Hinweise: insektenschonende Beleuchtung, wasserdurchlässige Beläge für Wege und Plätze

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.14 „Limespark Verkehr“ in Öhringen

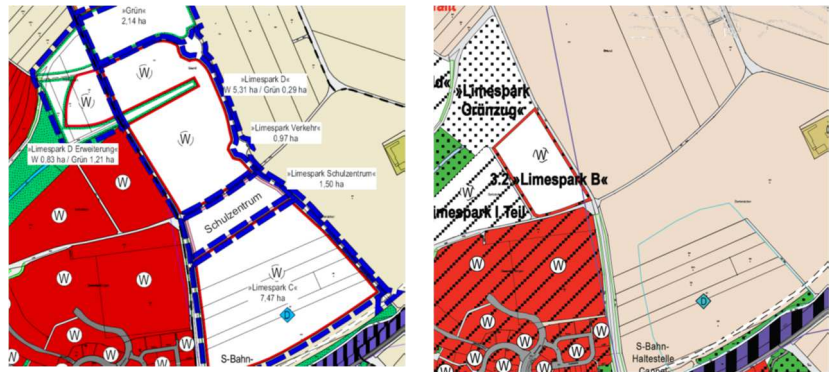
Art der Nutzung: Verkehrsfläche

Größe: 0,97 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Regionalplanerischer Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG), Stadtbahntrasse S 4 Heilbronn, landwirtschaftliche Vorrangfläche Stufe 1, Hinweis des Landesdenkmalamts auf eine mittelalterliche Siedlung in den Bereichen Cappel bzw. „Gartenäcker“.

Beschreibung:

Die Planungsfläche „Limespark Verkehr“ verbindet die Römerallee mit dem Baugebiet „Mannlehenfeld II“ und der nordwestlich gelegenen Friedrichruher Straße. Die geplante Straße verläuft am östlichen Gebietsrand der geplanten Bauflächen „Limespark C“ sowie „Limespark D“ und verläuft am nördlichen Rand der Baufläche „Limespark D“ nach Westen zum Baugebiet „Mannlehenfeld II“. Die geplante Straße dient zum einen der Erschließung der geplanten Bauflächen „Limespark C und D“. Zum anderen übernimmt die geplante Straße neben der Römerallee eine wichtige Entlastungsfunktion für die Siedlungsbereiche im östlichen Teil der Stadt Öhringen sowie der Innenstadt, so dass sie als geplante Verkehrsfläche dargestellt wird.

Umweltbericht:

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch (Bodenwerte 61 bis 75). Die Planungsfläche wird der landwirtschaftlichen Vorrangstufe 1 zugerechnet. Es handelt sich um Böden mit Parabraunerde aus Löss (Bodenart Lehm) mit hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Das Wasserrückhaltevermögen der Böden ist hoch. Die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffen ist ebenfalls hoch. Die Planungsfläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des WSG Öhringen.

Die Schutzgüter werden erheblich beeinträchtigt, wodurch ein hoher Kompensationsbedarf entsteht.

Artenschutz:

Bei den Vögeln werden in den Ackerflächen insbesondere Arten der freien Feldflur, bspw. Feldlerchen, betroffen sein. Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die ausgeräumten Ackerflächen als Lebensraum ungeeignet. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung:

Die Entwässerung der Fläche wurde bereits im Rahmen der Entwässerungskonzeption des Baugebiets Limespark D berücksichtigt (vgl. Kap. 6.1.11 Limespark D)

Konflikte:

Landwirtschaft, Boden- und Artenschutz (Offenlandarten), Lage im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIa

Hinweise:

Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Berücksichtigung der Abwasserbeseitigung, Berücksichtigung von Starkregenereignissen

6.1.15 „Limes Sport“ in Öhringen

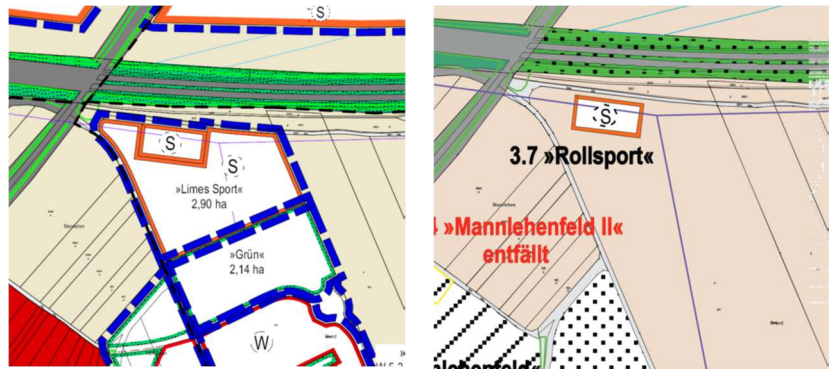
Art der Nutzung: Sonderbaufläche Sport

Größe: 2,90 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche sowie in einem kleinen Teilbereich als geplante Sonderbaufläche dargestellt.

Beschreibung: Die Stadt Öhringen hat einen großen Bedarf an Sportflächen, der im Stadtzentrum nicht mehr gedeckt werden kann. Für die weitere Sportflächenentwicklung soll daher im Bereich des Limesparks eine Sonderbaufläche für Sport nördlich der vorgesehenen Grünfläche ausgewiesen werden. Die Grünfläche trennt und gliedert die Sportfläche von der südlich gelegenen Wohnbaufläche. Durch die Nähe zu den bestehenden Wohngebieten und der geplanten Wohnbauflächen eignet sich der Standort besonders.

Umweltbericht: In der Fläche sind Böden mit hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der mäßigen bis geringen Durchlässigkeit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter werden erheblich beeinträchtigt. Allerdings gibt es eine starke Vorbelastung durch die BAB A6.

Artenschutz: Bei den Vögeln werden in den Ackerflächen insbesondere Arten der freien Feldflur, bspw. Feldlerchen, betroffen sein. Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die ausgeräumten Ackerflächen als Lebensraum ungeeignet. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Bauzeiten, ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) gelöst werden.

- Entwässerung: Das anfallende Schmutzwasser kann der Topographie folgend an das vorhandene Kanalnetz des Baugebiets Mannlehenfeld II im Westen angeschlossen werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt erfasst. Das Niederschlagswasser soll gedrosselt in den nahegelegenen Ströllerbach und anschließend in die Ohrn eingeleitet werden.
- In nachgelagerten Verfahren ist für die Planungsfläche ein Nachweis der Misch- und Regenwasserbehandlung (Schmutzfrachtberechnung) sowie eine Kanalnetzberechnung durchzuführen.
- Konflikte: Lage im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIa, ggf. Lärmimmissionen, Artenschutz
- Hinweise: insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Reduzierung bebauter Flächen zu Gunsten von Grün- und Rasenflächen, Betrachtung des Immissionsschutzes
- Das Plangebiet grenzt an die im Altlastenkataster mit „B - Entsorgungsrelevanz“ verzeichnete Fläche „AA Eckartsweiler Weg“ an.
- Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.16 „Kesseläcker“ in Öhringen

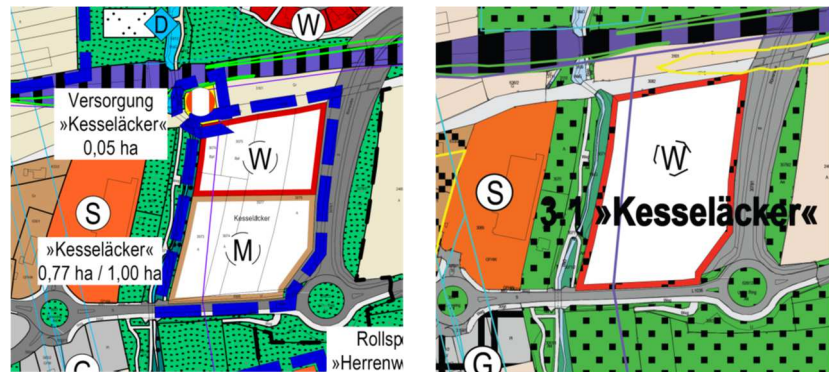
Art der Nutzung: Wohnbaufläche / Mischbaufläche / Fläche für die Versorgung

Größe: Wohnbaufläche 0,77 ha / Mischbaufläche 1,00 ha /
Versorgungsfläche 0,05 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4.
Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Parallel zur FNP-Änderung wurde der Bebauungsplan „Kesseläcker“ (Satzung vom 18.07.2017) aufgestellt. Die Planung soll im Zuge der Aufnahme in den Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als Wohnbaufläche und zu einem sehr geringen Teil als landwirtschaftliche Fläche enthalten.

Beschreibung: Der südliche Teil der bisher als Wohnbaufläche vorgesehenen Fläche soll entsprechend der im parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung als gemischte Baufläche in den FNP aufgenommen werden.

Durch die Differenzierung in WA und MI soll neben der Errichtung von Wohngebäuden auch die Errichtung eines Pflegeheimes bzw. weiterer Angebote für serviceorientiertes Wohnen (bspw. Tagesbetreuung oder Ärztehaus) ermöglicht werden.

Zur Versorgung des Baugebiets mit Wärme ist die Errichtung einer Heizzentrale in der nördlich des Fußwegs gelegenen Böschung vorgesehen.

Umweltbericht: Für die Planung wurde ein Bebauungsplan mit Umweltbericht erarbeitet (Büro LarS, 30.06.2017, Göppingen). Eine Bilanzierung im Zuge der FNP-Änderung ist demnach nicht mehr erforderlich.

Artenschutz: Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kesseläcker“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, für die die Fläche auf Vögel, Reptilien und Schmetterlinge untersucht wurde. Bei den Vögeln wurden im Geltungsbereich selbst keine

Bruten nachgewiesen. Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit von Anhang IV-Arten konnte in diesem Zuge ausgeschlossen werden.

Entwässerung:

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Dafür wird das Niederschlagswasser gesammelt und in den Ströllerbach eingeleitet. Das Schmutzwasser wird in den parallel zum Ströllerbach verlaufenden Schmutzwasserkanal eingeleitet. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Fachbehörde im LRA abgestimmt, die wasserrechtliche Erlaubnis, welche die Schadlosigkeit der Regenwasserableitung nachweist, liegt vor.

Konflikte:

Lage im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIa, ggf. Verkehrslärm

Hinweise:

Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens zum Ströllerbach
Berücksichtigung von Kulturdenkmalen:

Die Fläche befindet sich im Osten des Römischen Vicus und des Limesabschnitts durch Öhringen (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG 4 und Pufferzone). Im Westen der Fläche, in der Gemarkung Cappel, befindet sich der Abgegangene Herrschaftliche Hof/Lustgarten mit Wohnhaus (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 5M). Es werden archäologische Voruntersuchungen empfohlen.

Bei der Planfläche kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Ohrn hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden. Mit artesisch gespannten Grundwasserdruckbedingungen im Bereich der Erfurt-Formation (Letten-keuper), der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und u. U. auch in den quartären Grundwasserleitern ist im Verbreitungsgebiet der Planfläche zu rechnen.

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.17 „Rollsport Herrenwiese“ in Öhringen

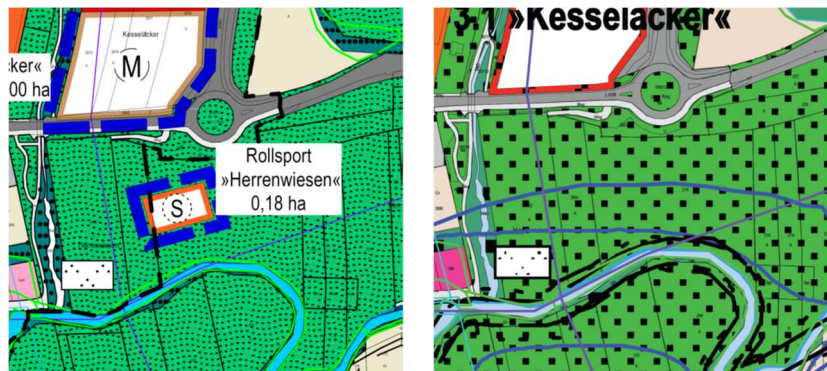
Art der Nutzung: Sonderbaufläche Rollsport

Größe: 0,18 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als Grünfläche dargestellt.

Beschreibung: Die Ausweisung der Sonderbaufläche dient der Realisierung einer Rollschuhbahn, um den schon bestehenden sportlichen Erfolg des „RV Hohenlohe Öhringen 1887 e.V.“ weiter voranzubringen. Der Bau der Rollschuhbahn ist dabei unumgänglich, da nur so im Vergleich zu anderen Rollkunstlaufvereinen gleiche Trainings- und Wettbewerbsbedingungen geschaffen werden können.

Der Standort wurde aufgrund der bereits bestehenden westlich gelegenen Ballsportanlage und der fußläufigen Nähe zum Hallen- und Freibad gewählt, um das sportliche Angebot zu bündeln.

Umweltbericht: In der Fläche sind Böden mit geringer bis mittlerer Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Einheit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Die Grünfläche ist weder für Vögel noch für Arten des Anhangs IV als Lebensraum von Bedeutung.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten kann gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie eine

Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Entwässerung: Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird im Süden in die Ohrn eingeleitet. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet.

Konflikte: Lage im Wasserschutzgebiet Zone III

Hinweise: insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, randliche Eingrünung

Berücksichtigung von Kulturdenkmalen:

Die Fläche befindet sich im Osten des Römischen Vicus und des Limesabschnitts durch Öhringen (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG 4 und Pufferzone). Im Westen der Fläche, in der Gemarkung Cappel, befindet sich der Abgegangene Herrschaftliche Hof/Lustgarten mit Wohnhaus (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 5M). Es werden archäologische Voruntersuchungen empfohlen.

Bei der Planfläche kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Ohrn hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden. Mit artesisch gespannten Grundwasserdruckbedingungen im Bereich der Erfurt-Formation (Letten-keuper), der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und u. U. auch in den quartären Grundwasserleitern ist im Verbreitungsgebiet der Planfläche zu rechnen.

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.18 „Scherersgrund“ in Öhringen

Art der Nutzung: Gewerbliche Baufläche

Größe: 1,50 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Beschreibung: Die Ausweisung dieser gewerblichen Baufläche dient der geplanten Erweiterung des örtlichen Betriebs „Schneider GmbH & Co. KG“. Der Betrieb benötigt Erweiterungsflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort, an dem sich der Betrieb nicht erweitern kann. Die neu geplante gewerbliche Baufläche befindet sich nordwestlich des bestehenden Standorts auf der gegenüberliegenden Seite der L 1035.

Umweltbericht: In der Fläche sind Böden mit hoher bis sehr hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der mäßigen bis geringen Durchlässigkeit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser, Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Pflanze und Tieren und Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Bei den Vögeln werden in den Ackerflächen insbesondere Arten der freien Feldflur, bspw. Feldlerchen, betroffen sein. Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die ausgeräumten Ackerflächen als Lebensraum ungeeignet. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Bauzeiten bzw. Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenbruten) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

- Entwässerung: Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird Richtung Nordosten zum Schleifbach geführt und in diesen eingeleitet. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet.
- In nachgelagerten Verfahren ist für die Planungsfläche ein Nachweis der Misch- und Regenwasserbehandlung (Schmutzfrachtberechnung) sowie eine Kanalnetzberechnung durchzuführen.
- Konflikte: Angrenzendes Biotop, ggf. Lärmimmissionen, ggf. Geruchs-
immissionen, Artenschutz
- Hinweise: insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Betrachtung des Immissionsschutzes (Gewerbe, Landwirtschaft), angrenzendes Biotop ist vor Beeinträchtigungen zu schützen (Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten)
- Bei der Planfläche kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Ohrn hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden. Mit artesisch gespannten Grundwasserdruckbedingungen im Bereich der Erfurt-Formation (Letten-keuper), der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und u. U. auch in den quartären Grundwasserleitern ist im Verbreitungsgebiet der Planfläche zu rechnen.
- Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.19 „Photovoltaik West“ in Öhringen

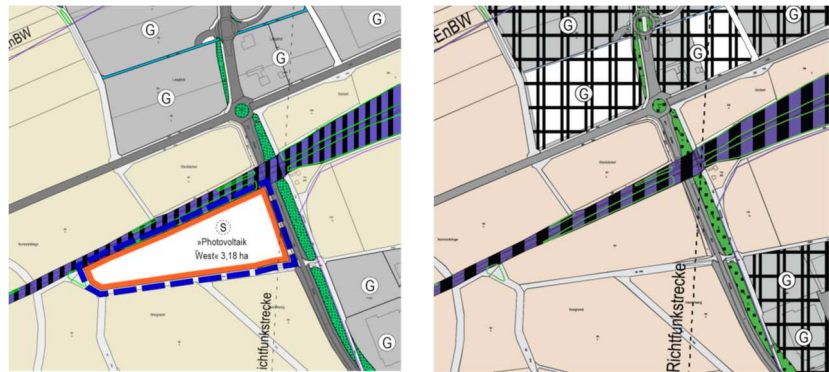
Art der Nutzung: Sonderbaufläche für Energiegewinnung

Größe: 3,18 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Parallel zur FNP-Änderung wurde der Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Seegrund“ (Satzung vom 19.11.2019) aufgestellt. Die Planung soll im Zuge der Aufnahme in den Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Landwirtschaftliche Vorrangfläche 1, Lage außerhalb des Regionalen Grünzuges.

Beschreibung: Anlage einer ca. 3 ha großen Photovoltaikanlage mit zur Sonne ausgerichteten aufgeständerten Solarpaneelen mit Grasunterwuchs.

Umweltbericht: Für die Planung wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Umweltbericht erarbeitet (Roland Steinbach, 03.06.2014, Öhringen), der eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beinhaltet. Demnach sind durch kleinflächige Versiegelungen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Diese können durch im Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehende Biotopwertüberschüsse durch extensive Begrünung der Fläche ausgeglichen werden. Die Begrünung wirkt sich zudem positiv auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Luft sowie Wasser aus. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Artenschutz: Das Gebiet wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Seegrund“ auf Vögel und Zauneidechsen untersucht. Vogelbruten gab es in der ausgeräumten Ackerfläche keine und auch die Zauneidechse konnte nicht

festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind demnach nicht zu erwarten.

Entwässerung: Entwässerungseinrichtungen sind nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der nur geringfügigen Versiegelung vor Ort versickern.

Konflikte: Keine erkennbaren Konflikte, die Nutzungsänderung wurde von dem die Fläche bewirtschaftenden Landwirt vorgenommen, Stichwort: Energiewirt.

Die Betroffenheit der geschützten Biotop wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Seegrund“ behandelt. Demnach sind keine Auswirkungen auf die geschützten Biotop zu erwarten.

Hinweise: Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.20 „P+R Platz West“ in Öhringen

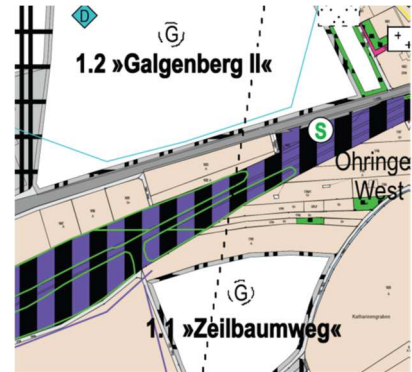
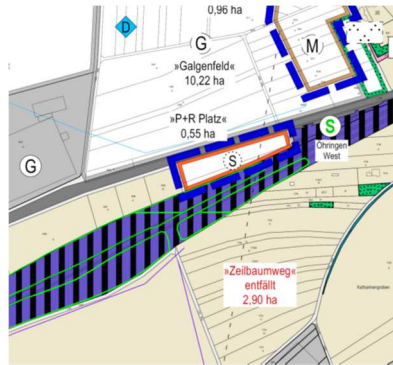
Art der Nutzung: Sonderbaufläche für P+R Stellplätze

Größe: 0,55 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Parallel zur FNP-Änderung wurde der Bebauungsplan „Schönblick“ (Satzung vom 10.01.2020) aufgestellt. Dabei wurde die Sonderbaufläche mit einbezogen. Die Planung soll im Zuge der Aufnahme in den Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Landwirtschaftliche Vorrangfläche Stufe 1.

Beschreibung: Die Planungsfläche kann direkt über die L 1036 angebunden werden. Für die S-Bahnhaltestelle West sollen auf der ebenen Fläche zusätzliche P+R-Stellplätze eingerichtet werden. Aufgrund der regelmäßig überbelegten bestehenden Stellplätze, soll diese Maßnahme den innerstädtischen Verkehr weiter entlasten und Fahrgemeinschaften fördern.

Umweltbericht: Die schmale Fläche zwischen L 1036 und der Bahntrasse weist erhebliche Vorbelastungen durch Lärm und Verkehr auf.

In der Fläche sind Böden mit mittlerer bis hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der mäßigen bis geringen Durchlässigkeit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Grundwasser, Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Schönblick“ wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass für die Arten des

Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Beachtung konfliktvermeidender Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Entwässerung: Die Fläche wurde bereits in der Entwässerungskonzeption zum Baugebiet „Schönblick“ berücksichtigt (vgl. Kap. 6.1.22 Galgenfeld-Ost)

Konflikte: Infolge der geringen Größe sollte der Produktionsflächenentzug für die Landwirtschaft unproblematisch sein. Südlich grenzt ein geschütztes Biotop an die Baufläche.

Hinweise: Ist-Zustand des angrenzenden Biotops ist zu berücksichtigen und vor Beeinträchtigungen zu schützen, insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, Eingrünung, Berücksichtigung von Hochwasser- und Starkregenereignissen

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.21 „Verrenberger Ring Wohnmobilstellplatz“ in Öhringen

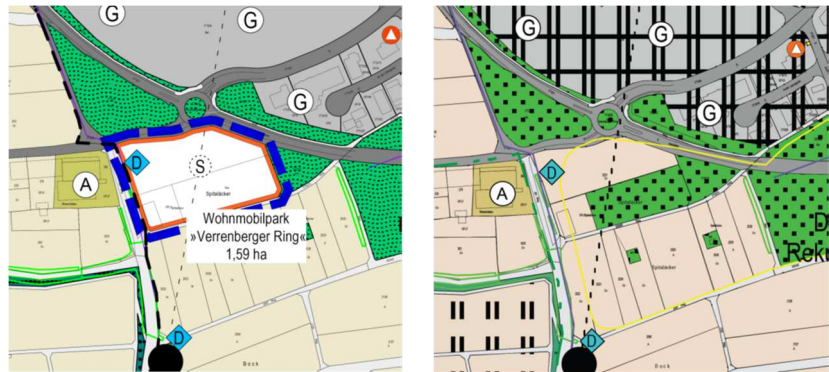
Art der Nutzung: Sonderbaufläche Wohnmobilstellplatz

Größe: 1,59 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Parallel zur FNP-Änderung wurde der Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Verrenberger Ring (HEICAMP)“ (Satzung vom 24.04.2018) aufgestellt. Die Planung soll im Zuge der Aufnahme in den Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche dargestellt.

Beschreibung: Die Stadt Öhringen ist Mitglied der Touristengemeinschaft Hohenlohe und dabei, den Tourismus weiter auszubauen. Caravanning als Urlaubsform boomt. Diese Urlaubsform verkörpert Individualität, Freiheitsdrang, Aktivitäten in der Natur und Lust auf unbekannte Regionen und Städte. Die Region Hohenlohe mit der Stadt Öhringen bietet hierfür viele attraktive Anknüpfungspunkte. In Öhringen fehlt bisher ein geeigneter Reisemobilstellplatz. Dieses Defizit soll durch den privat betriebenen Reisemobilpark am Verrenberger Ring behoben werden. Der geplante Reisemobilpark am Verrenberger Ring weist Vorteile aufgrund der attraktiven Lage durch gute Erreichbarkeit und Anbindung an die Innenstadt und der unmittelbaren Anbindung an den ÖPNV auf.

Umweltbericht: Für die Planung wurde ein Bebauungsplan mit Umweltbericht erarbeitet (Pustal, 23.01.2018, Pfullingen).

Die Betroffenheit des geschützten Biotops wurde im Umweltbericht behandelt. Demnach erfolgt ein Eingriff von 10 m², der durch 20 m² ausgeglichen wird.

Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets können durch den Erhalt der Hecke im Westen der Fläche ausgeschlossen werden.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Wasser sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobilpark Verrenberger Ring (HEICAMP)“ wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Beachtung konfliktvermeidender Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann

Entwässerung:

Das Schmutzwasser wird in die bestehende Schmutzwasserkanäle eingeleitet.

Das nicht schädlich verunreinigte, überschüssige Niederschlagswasser wird im Rahmen der dezentralen Niederschlagsbewirtschaftung in einer Regenwasserzisterne gesammelt und für die Bewässerung zur Verfügung gestellt. Der Oberflächenabfluss auf den teil- und vollversiegelten Flächen wird in die Pflanzbeete geleitet.

Konflikte:

Angrenzendes geschütztes Biotop, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet, Artenschutz

Hinweise:

insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, randliche Eingrünung, Erhalt von Grünstrukturen (insbesondere Gehölzbestände), innerflächige Begrünung mit Bäumen und Sträuchern, Berücksichtigung des Kulturdenkmals nach § 2 DSchG (Flst.Nr. 0-1710/2)

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

6.1.22 Galgenfeld Ost“ in Öhringen

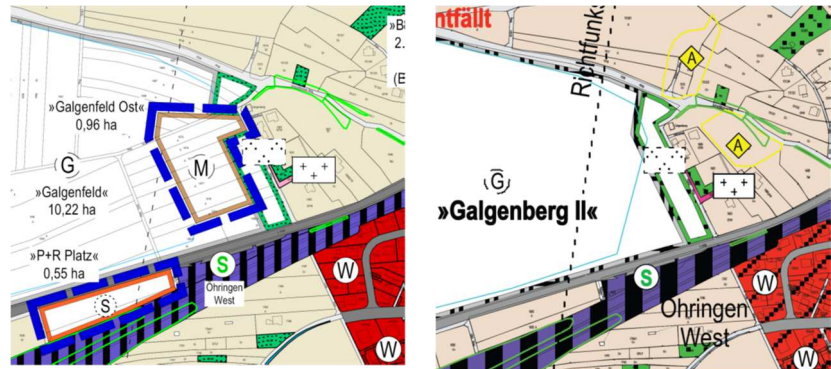
Art der Nutzung: Mischbaufläche

Größe: 1,00 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als gewerbliche Baufläche und zu einem kleinen Teil als geplante Grünfläche enthalten.

Die Fläche befindet sich innerhalb des Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungs-einrichtungen (Vorranggebiet gem. PS 2.4.3.1) gemäß rechtskräftiger 18. Änderung des Regionalplans.

Beschreibung: Die Bestandssituation macht aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange die Ausweisung einer gemischten Baufläche erforderlich. Die Mischbaufläche dient als Puffer zwischen gewerblicher Baufläche im Westen und der genehmigten Wohnnutzung im Außenbereich östlich des Gebiets.

Umweltbericht: In der Fläche sind Böden mit mittlerer Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Einheit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Schönblick wurde das Gesamtgebiet auf Vögel, Fledermäuse, Reptilien, holzwohnende Käferarten, Haselmäuse und Schmetterlinge untersucht. Im Bereich Galgenfeld Ost, der ausschließlich aus Ackerflächen besteht, sind – wenn überhaupt – Feldlerchen zu

erwarten. Diese sollten auf Ebene der Bebauungsplanung genauer untersucht werden. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung von Bauzeiten bzw. Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenbrütern) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung:

Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vor. Das anfallende Schmutzwasser wird zunächst innerhalb des Baugebietes im Trennsystem über öffentliche Schmutzwasserkanäle abgeführt. Außerhalb des betreffenden Gebietes werden diese dann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet. Teile des Plangebietes werden auch direkt an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird zum großen Teil über einen Regenwasserkanal nach Norden über das RKB Leimengrube in die Ohrn abgeführt. Die südlichen und westlichen Grundstücksflächen des Plangebietes können aufgrund der Topografie das Niederschlagswasser nicht vollständig in den Regenwasserkanal einleiten. Für die nicht einleitbaren Niederschlagsabflüsse sind südlich bzw. östlich des Baugebietes öffentliche Speicherbecken vorgesehen. Dadurch können 100-jährliche Niederschlagsereignisse gepuffert und gedrosselt abgeleitet werden. Die Ableitung erfolgt in eigenständigen Regenwasserkanälen parallel zur Landesstraße L1036. Die Kanäle werden über eine Querung unter der Bahntrasse dem bestehenden Mischsystem in der Berliner Straße zugeführt.

Konflikte:

ggf. Lärmimmissionen, Artenschutz

Hinweise:

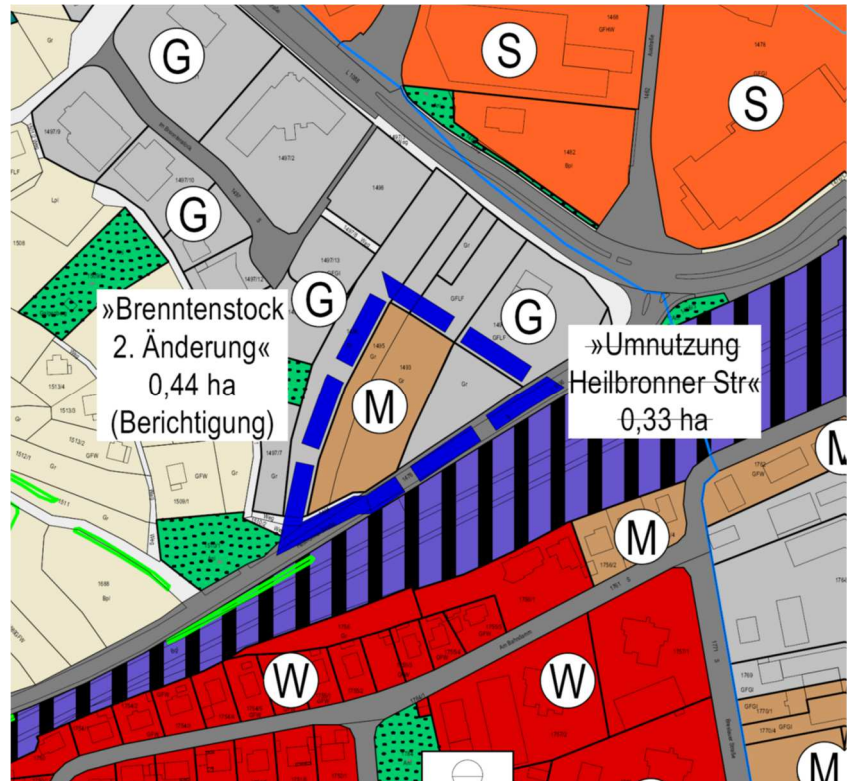
insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Berücksichtigung der archäologischen Verdachtsfläche Prüffall 4M (Verdachtsfläche Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG), es werden archäologische Voruntersuchungen empfohlen

Um eine Konformität mit der als Ziel der Raumordnung festgelegten Ausweisung eines gewerblichen Schwerpunkts sicherzustellen, ist im Zuge nachfolgender Verfahren sicherzustellen, dass dem gewerbliche Nutzungsanteil ausreichend Rechnung getragen wird. Einschränkungen für die westlich anschließende gewerbliche Baufläche sind zu vermeiden. Schutzbedürftige Nutzungen sollten daher im Osten des Gebiets verortet werden.

6.1.23 „Heilbronner Straße“ in Öhringen

Für die Fläche „Heilbronner Straße“ wurde mittlerweile ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die bisher vorgesehene Aufnahme einer Mischbaufläche entfällt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend dem Bebauungsplan „Brenntenstock – 2. Änderung“ angepasst (vgl. Kap. 8).

Planauszug (o.M.):



6.1.24 „Ruckhardtshauer Str.“ in Öhringen-Ohrnberg

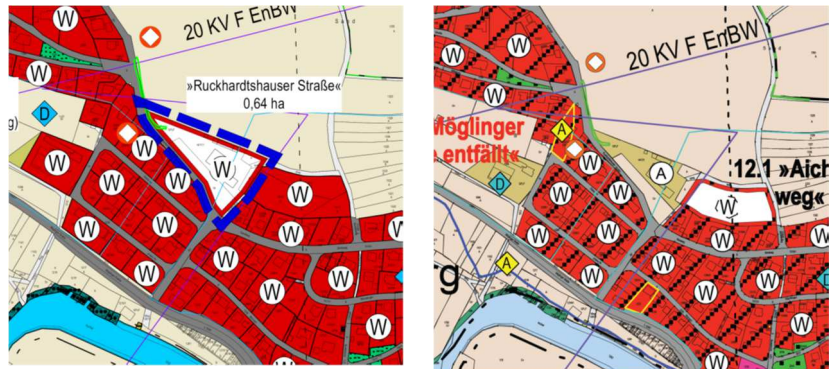
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Größe: 0,64 ha

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche bzw. Aussiedlerhof dargestellt.

Beschreibung: Die Fläche liegt im Norden von Ohrnberg und bietet sich mit einer südwestexponierten Lage für eine Wohnbebauung an. Die Ausweisung als Wohnbaufläche wird erforderlich, da ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht und sich keine Bauplätze mehr im städtischen Besitz befinden, welche angeboten werden können.

Umweltbericht: In der Fläche sind Böden mit mittlerer bis hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Einheit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser, Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Pflanze und Tieren und Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Für Vögel ist die Bedeutung der Fläche voraussichtlich gering. Neben einigen Heckenbrütern werden an den Gebäuden auch wenige Halbhöhlen- oder Nischenbrüter ein Brutplatz finden. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass an den Gebäuden Fledermäuse Zwischenquartiere haben und an den südexponierten Böschungen auch Zauneidechsen vorkommen. Dies muss im Zuge nachgelagerter Verfahren geprüft werden. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung von Abbruch-

und Rodungszeiten, ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. das Aufhängen von Nistkästen und Fledermauskästen sowie die Schaffung von Ersatzhabitatstrukturen und Vergrämuungsmaßnahmen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung:

Die Kosten für den Aufbau eines Trennsystems werden aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der Entfernung zum Vorfluter als unverhältnismäßig angesehen. Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers soll daher über die Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal in der Ruckhardtshäuser Straße erfolgen.

Konflikte:

Landwirtschaft, ggf. Artenschutz, Naturschutz (Feldhecke)

Hinweise:

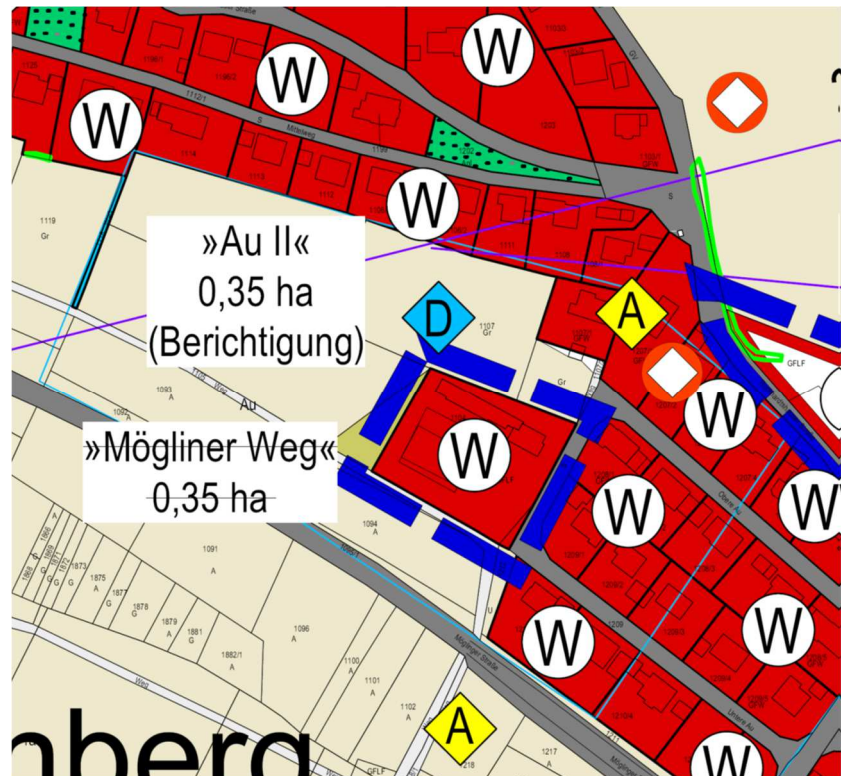
Biotop ist vor Beeinträchtigungen zu schützen oder Ausnahmegenehmigung zum Eingriff in das Biotop erforderlich, insekten-schonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Erhalt von Bäumen und der Feldhecke, Berücksichtigung eines Kulturdenkmals (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 4M) , es werden archäologische Voruntersuchungen empfohlen, Berücksichtigung von Hochwasser- und Starkregenereignissen

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.1.25 „Möglinger Weg“ in Öhringen-Ohrnberg

Für die Fläche „Möglinger Weg“ wurde mittlerweile ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die bisher vorgesehene Aufnahme einer Mischbaufläche entfällt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend dem Bebauungsplan „Au II“ angepasst (vgl. Kap. 8).

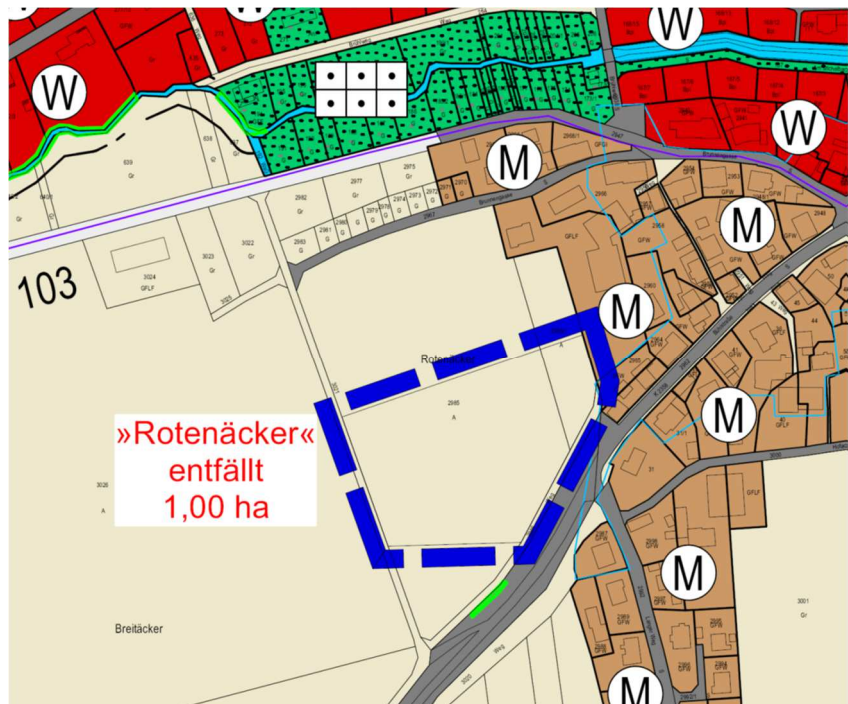
Planauszug (o.M.):



6.1.26 „Rotenäcker“ in Öhringen-Michelbach – entfällt

Die Fläche wurde im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen genehmigt. Im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, auf die genehmigte Planung zu verzichten und dafür die Wohnbaufläche „Göckes“, am nördlichen Rand des Stadtteils Michelbach, in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

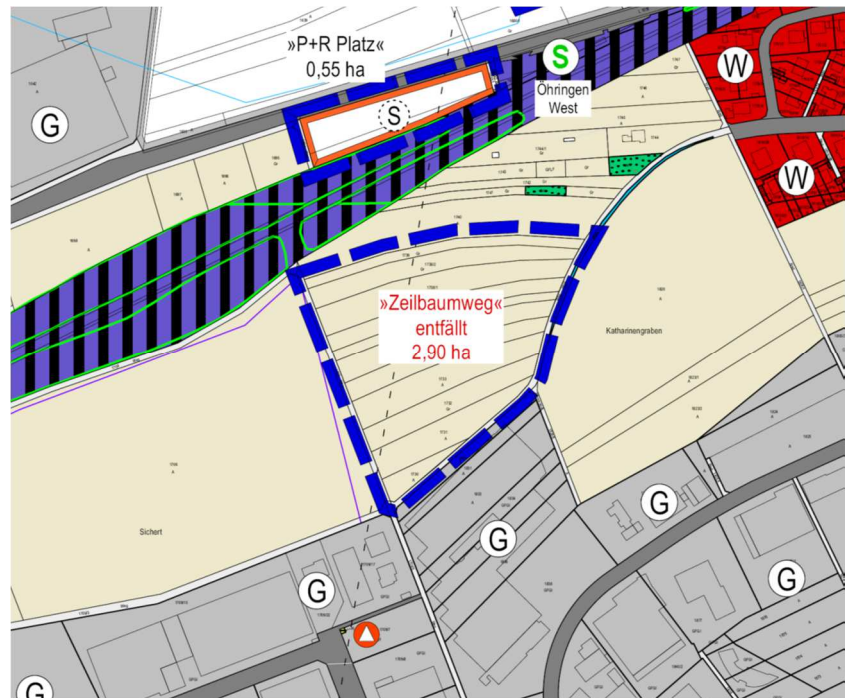
Planauszug (o.M.):



6.1.27 „Zeilbaumweg“ in Öhringen – entfällt

Die Fläche wurde im Zuge der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen genehmigt. Im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, auf die genehmigte Planung zu verzichten.

Planauszug (o.M.):



6.2 Planungsflächen der Gemeinde Pfedelbach

6.2.1 „Halde“ in Pfedelbach-Baierbach

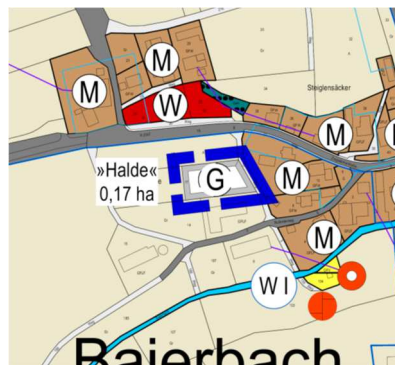
Art der Nutzung: Gewerbliche Baufläche (Safterei)

Größe: 0,17 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Regionale Grünzug verläuft unmittelbar westlich der geplanten Fläche, somit außerhalb desselben. Landwirtschaftliche Vorrangfläche 2.

Beschreibung: Die Planung ist über den Weg Nr. 13 erschlossen. Die Fläche wird derzeit als Obstbaumwiese mit fünf bis sechs Bäumen extensiv genutzt. Als Nutzung ist eine Safterei geplant. Es soll Obst aus dem landwirtschaftlichen Umfeld verarbeitet werden. Da der Saft u.a. auch auf Flaschen gezogen werden soll, wird empfohlen, die Fläche als Gewerbegebiet im FNP darzustellen. Die Ansiedlung einer Safterei ist aus landbaulicher Sicht wünschenswert sowie in Hinblick auf die Vermarktung von lokalem Obst sinnvoll und eine oft notwendige Voraussetzung für das Überleben von Obstanlagen und Streuobstwiesen.

Umweltbericht: In der Fläche sind Böden mit hoher bis sehr hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der mäßigen bis geringen Durchlässigkeit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

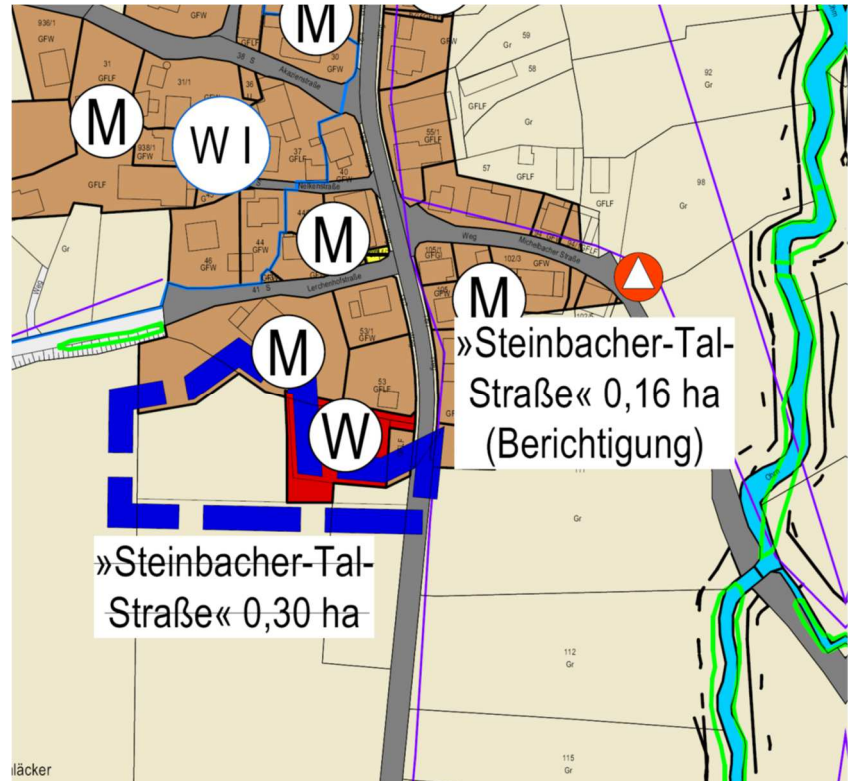
Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

- Artenschutz: Bei den Vögeln ist in der Baufläche insbesondere mit Frei- und Baumbrütern, ggf. auch mit wenigen Höhlenbrütern zu rechnen. Bei den Anhang IV-Arten kann eine Betroffenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Die Artengruppen Fledermäuse und Reptilien sollten auf Ebene der Bebauungsplanung genauer untersucht werden. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beschränkung der Rodungszeiten und Baufeldräumung, ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. das Aufhängen von Nistkästen und Fledermauskästen, Vergrämungsmaßnahmen, das Anlegen von Ersatzhabitatstrukturen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.
- Entwässerung: Das Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz im Süden eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser kann z.B. über eine Zisterne und den bestehenden Regenwasserkanal gedrosselt und in das südlich gelegene Gewässer eingeleitet werden.
- In nachgelagerten Verfahren ist für die Planungsfläche ein Nachweis der Misch- und Regenwasserbehandlung (Schmutzfrachtberechnung) sowie eine Kanalnetzberechnung durchzuführen.
- Konflikte: Lage in Zone II des Wasserschutzgebiets, ggf. Lärmimmissionen, Artenschutz
- Hinweise: Erforderlichkeit einer Ausnahmegenehmigung zum WSG, insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, Eingrünung, Erhalt von Bäumen, Berücksichtigung von Starkregenereignissen
- Bei der Planfläche kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Ohrn hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden. Mit artesisch gespannten Grundwasserdruckbedingungen im Bereich der Erfurt-Formation (Letten-keuper), der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und u. U. auch in den quartären Grundwasserleitern ist im Verbreitungsgebiet der Planfläche zu rechnen.
- Die Gemeinde Pfedelbach lässt aktuell eine Starkregenrisikobetrachtung erarbeiten. Ergebnisse hierzu werden frühestens Mitte 2022 erwartet. In nachgelagerten Verfahren sind die Ergebnisse der Starkregenrisikobetrachtung bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.2.2 „Steinbacher-Tal-Str.“ in Pfedelbach-Oberohrn – entfällt

Für die Fläche „Steinbacher-Tal-Str.“ wurde mittlerweile ein Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt. Die bisher vorgesehene Aufnahme einer Mischbaufläche entfällt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend dem Bebauungsplan „Steinbacher-Tal-Str.“ angepasst (vgl. Kap. 8).

Planauszug (o.M.):



6.2.3 „Feuerwehrhaus“ in Pfedelbach-Altrenzen

Art der Nutzung: Gemeinbedarfsfläche

Größe: 0,24 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Lage im „Gebiet für Erholung“ (VBG), Lage im Randbereich eines Landschaftsschutzgebiets. Die Gemeinbedarfsfläche grenzt westlich an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Dieses stellt bereits eine Vorbelastung dar. Durch die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses ist somit mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets für Erholung zu rechnen.

Beschreibung: Im Ortsteil Altrenzen ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses geplant. Hierfür wird die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Der geplante Standort befindet sich westlich des bestehenden Gewerbegebiets direkt an der L 1049 und eignet sich besonders aufgrund der guten Erreichbarkeit der Ortsteile im südlichen Gemeindegebiet.

Umweltbericht: In Anbetracht der im Umfeld vorhandenen Bebauung und da in der Baufläche keine besonderen Landschaftsstrukturen vorhanden sind, ist die Genehmigung der Ausnahme zur Lage im Landschaftsschutzgebiet wahrscheinlich.

In der Fläche sind Böden mit mittlerer bis hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der sehr geringen bis fehlenden Durchlässigkeit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Bei den Vögeln sind - wenn überhaupt - anspruchslose Frei- oder Baumbrüter in der Obstbaumkultur zu erwarten. Die Wiesenfläche ist zur Brut ungeeignet. Eine Betroffenheit der Arten des Anhangs IV kann ausgeschlossen werden. Die Artengruppe Reptilien sollte auf Ebene der Bebauungsplanung genauer untersucht werden. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der abbruch- und Rodungszeiten, Vergrämnungsmaßnahmen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung: Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Die Entwässerung der Dachflächen und der befestigten Flächen des Feuerwehrgerätehauses erfolgt über Zisternen in das südöstlich angrenzende Gewässer.

Konflikte: Lage im Landschaftsschutzgebiet, Lage im „Gebiet für Erholung“ (VBG)

Hinweise: Erforderlichkeit einer Ausnahmegenehmigung zur Lage im LSG, insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Bei der Planfläche kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Ohrn hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden. Mit artesisch gespannten Grundwasserdruckbedingungen im Bereich der Erfurt-Formation (Letten-keuper), der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und u. U. auch in den quartären Grundwasserleitern ist im Verbreitungsgebiet der Planfläche zu rechnen.

Die Gemeinde Pfedelbach lässt aktuell eine Starkregenrisikobetrachtung erarbeiten. Ergebnisse hierzu werden frühestens Mitte 2022 erwartet. In nachgelagerten Verfahren sind die Ergebnisse der Starkregenrisikobetrachtung bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.3 Planungsflächen der Gemeinde Zweiflingen

6.3.1 „Zweiflinger Straße“ in Zweiflingen-Eichach

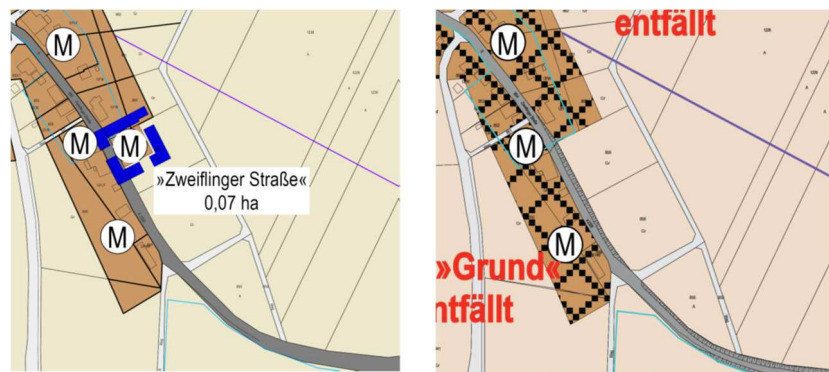
Art der Nutzung: Mischbaufläche

Größe: 0,07 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Gebiet für Erholung (VBG), landwirtschaftliche Vorrangfläche 2.

Da die Flächen sehr klein ist und sich im bestehenden Siedlungszusammenhang bewegt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Vorbehaltsgebiet für Erholung zu erwarten.

Beschreibung: Die Planungsfläche stellt eine kleine Ergänzungsfläche für den örtlichen Bedarf des Ortsteils Eichach dar. Die Fläche kann von der K 2329 aus erschlossen werden.

Umweltbericht: Aufgrund der mittleren Bodengüten (41 bis 60), liegt eine landwirtschaftliche Vorrangfläche 2 vor.

In der Fläche sind Böden mit mittlerer bis hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Einheit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Für Vögel sind die Obstwiesen am Ortsrand als Brut- und Nahrungsgebiet von Bedeutung. In der Baufläche finden nur Freibrüter Brutmöglichkeiten. Eine Betroffenheit von Arten des

Anhangs IV der FFH-Richtlinie muss zwar in nachgelagerten Verfahren geprüft werden, ist aber nicht zu erwarten. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Rodungszeiten) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung:

Die Kosten für den Aufbau eines Trennsystems werden aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der Entfernung zum Vorfluter als unverhältnismäßig angesehen. Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers soll daher über die Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal in der Zweiflinger Straße erfolgen.

Konflikte:

Eine Beeinträchtigung des „Gebiets für Erholung“ (VBG) durch die geplante Nutzung ist nicht zu erwarten, da die Umgebungsbebauung dem Gebietscharakter der geplanten Mischbaufläche entspricht und nur ein geringer Eingriff am Siedlungsrand erfolgt.

Hinweise:

Vereinbarkeit mit umgebender landwirtschaftlicher Nutzung, insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Erhalt von Bäumen, Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Im Rahmen nachgelagerter Verfahren sind die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße K2329 sowie ggf. Immissionen aus Gewerbe- und Landwirtschaft inkl. Gerüchen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Zweiflingen lässt aktuell eine Starkregenrisikobetrachtung erarbeiten. Ergebnisse hierzu werden frühestens Mitte 2022 erwartet. In nachgelagerten Verfahren sind die Ergebnisse der Starkregenrisikobetrachtung bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.3.2 „Verlegung des Bolzplatzes“ in Zweiflingen-Friedrichsruhe

Art der Nutzung: Grünfläche Sport

Größe: 0,18 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP teilweise als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Gebiet für Erholung (VRG): Da die Fläche überwiegend sehr klein ist und der Erholung dient, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen Vorranggebiets für Erholung zu erwarten.

Beschreibung: Der bestehende Bolzplatz ist im Flächennutzungsplan nicht korrekt dargestellt. Die Verlegung der Grünfläche entspricht nun der aktuellen Lage des Bolzplatzes.

Umweltbericht: In der Fläche sind Böden mit mittlerer bis hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Einheit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Bei den Vögeln sind in der Obstwiese, in die der Bolzplatz verlegt werden soll, Frei- und Höhlenbrüter zu erwarten. Das Spielfeld wird vermutlich zur Nahrungssuche genutzt. Bei den Anhang IV-Arten kann eine Betroffenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Die Artengruppen Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) sollten auf Ebene der Bebauungsplanung genauer untersucht werden. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungs-

maßnahmen (Beschränkung von Rodungszeiten, ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. das Aufhängen von Nistmöglichkeiten, Vergrämungsmaßnahmen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung:

Es sind keine Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

Konflikte:

Aufgrund des bereits bestehend Bolzplatzes, welcher lediglich 30 m Richtung Osten verlagert werden soll, ist mit keiner Beeinträchtigung des „Gebiets für Erholung“ (VBG) zu rechnen.

Artenschutz

Hinweise:

insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, randliche Eingrünung

6.3.3 „Erweiterung des Waldfriedhofes“ in Zweiflingen-Friedrichsruhe

Art der Nutzung: Waldfläche mit der Zweckbestimmung „Waldfriedhof“

Größe: 4,30 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als Waldfläche dargestellt.

Gebiet für Erholung (VRG)

Beschreibung: Die Planungsfläche befindet sich im Friedrichlsruher Holz. Die gesamte Fläche ist mit laubabwerfenden Waldbäumen (Buchen, Eichen, Hainbuchen) bestockt. Hierbei handelt es sich um ältere Bäume, vereinzelt stockt auch noch jüngerer Aufwuchs. Nachdem der bestehende Waldfriedhof nur noch wenige Gräber anbieten kann, ist eine Erweiterungsfläche erforderlich. Die Gräber werden um die bestehenden Bäume angeordnet. Ein Anlegen von Grabfeldern wie bei einem normalen Friedhof erfolgt nicht. Bauliche Errichtungen sind mit Ausnahme von kleinen einfachen „Holzkreuzen“ nicht vorgesehen.

Umweltbericht: Mittlere Bodengüten (41 bis 60). Da über die vorhandenen Waldwege hinaus keine weiteren Einrichtungen geplant sind, ist mit Beeinträchtigungen am Waldbestand nicht zu rechnen. Die waldbaulichen Maßnahmen werden sich auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit beschränken und die positiv zu wertende Entwicklung eines naturnahen alten Baumbestandes fördern.

Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes sind nicht zu erwarten.

Artenschutz: In der Waldfläche ist mit einer artenreichen Vogelwelt zu rechnen. Bei den Anhang IV-Arten ist mit einigen Fledermausarten und der Haselmaus zu rechnen. Nicht ausgeschlossen werden kann zudem eine zeitweise Nutzung durch die Gelbbauchunke

und den Kammmolch. Ein Vorkommen des totholzbewohnenden Eremiten ist nicht mit Sicherheit auszuschließen.

Da durch die geplante Nutzung als Friedwald aber keine grundlegenden Nutzungsänderungen oder Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten sind, ist eine Betroffenheit dieser Arten nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung muss im Vorfeld nachgelagerter Verfahren geklärt werden.

Entwässerung:

Es sind keine Entwässerungseinrichtungen erforderlich.

Konflikte:

Der Publikumsverkehr beschränkt sich auf den Besuch von Gräbern von Verwandten und Bekannten, dabei ist mit keinen erheblichen Lärmbelästigungen zu rechnen.

Grabpflegemaßnahmen wie bei einem normalen Friedhof werden von Angehörigen nicht getätigt. Das „Gebiet für Erholung“ (VRG) wird daher durch die Nutzung als Bestattungswald in Form eines Friedwaldes nicht beeinträchtigt.

Hinweise:

-

6.3.4 „Waldfriedhof“ in Zweiflingen-Friedrichsruhe

Art der Nutzung: Waldfläche mit der Zweckbestimmung „Waldfriedhof“

Größe: 4,75 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als Waldfläche und Sonderbaufläche dargestellt.

Gebiet für Erholung (VRG)

Beschreibung: Auf Anregung des Regierungspräsidiums Tübingen – Landesbetrieb Forst BW wird der bisher als Sonderbaufläche dargestellte Waldfriedhof in Friedrichsruhe als Waldfläche mit der Zweckbestimmung „Waldfriedhof“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Damit sollen Irritationen bzgl. einer baulichen Nutzung der Fläche vermieden werden. Ein Anlegen von Grabfeldern wie bei einem normalen Friedhof erfolgt nicht. Bauliche Errichtungen sind mit Ausnahme von kleinen einfachen „Holzkreuzen“ nicht vorgesehen.

Die Planungsfläche befindet sich im Friedrichlsruher Holz. Die gesamte Fläche ist mit laubabwerfenden Waldbäumen (Buchen, Eichen, Hainbuchen) bestockt. Hierbei handelt es sich um ältere Bäume, vereinzelt stockt auch noch jüngerer Aufwuchs.

Umweltbericht: Mittlere Bodengüten (41 bis 60). Da über die vorhandenen Waldwege hinaus keine weiteren Einrichtungen geplant sind, ist mit Beeinträchtigungen am Waldbestand nicht zu rechnen. Die waldbaulichen Maßnahmen werden sich auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit beschränken und die positiv zu wertende Entwicklung eines naturnahen alten Baumbestandes fördern.

Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes sind nicht zu erwarten.

- Artenschutz: In der Waldfläche ist mit einer artenreichen Vogelwelt zu rechnen. Bei den Anhang IV-Arten ist mit einigen Fledermausarten und der Haselmaus zu rechnen. Nicht ausgeschlossen werden kann zudem eine zeitweise Nutzung durch die Gelbbauchunke und den Kammmolch. Ein Vorkommen des totholzbewohnenden Eremiten ist nicht mit Sicherheit auszuschließen.
- Da durch die bestehende Nutzung als Friedwald aber keine grundlegenden Nutzungsänderungen oder Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten sind, ist eine Betroffenheit dieser Arten nicht zu erwarten.
- Entwässerung: Es sind keine Entwässerungseinrichtungen erforderlich.
- Konflikte: Der Publikumsverkehr beschränkt sich auf den Besuch von Grübern von Verwandten und Bekannten, dabei ist mit keinen erheblichen Lärmbelästigungen zu rechnen.
- Grabpflegemaßnahmen wie bei einem normalen Friedhof werden von Angehörigen nicht getätigt. Das „Gebiet für Erholung“ (VRG) wird daher durch die Nutzung als Bestattungswald in Form eines Friedwaldes nicht beeinträchtigt.
- Hinweise: -

6.3.5 „Hofwiesen Süd“ in Zweiflingen-Pfahlbach

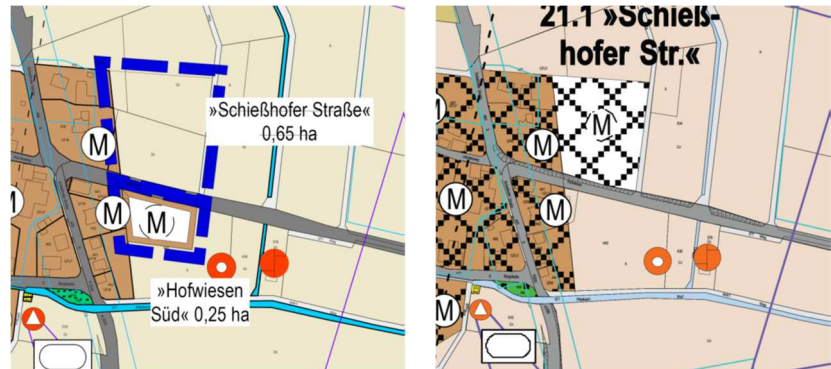
Art der Nutzung: Mischbaufläche

Größe: 0,25 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Gebiet für Erholung (VBG), landwirtschaftliche Vorrangfläche 1.

Da die Flächen sehr klein ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen Vorbehaltsgebiet für Erholung zu erwarten

Beschreibung: Die Planungsfläche kann von der K 2330 aus erschlossen werden. Der Eigentümer hat bereits eine Genehmigung für eine Maschinenhalle. Nun wird noch ein Wohnhaus benötigt. Der Bedarf liegt somit konkret vor. Baurechtlich soll die Situation als Abrundungssatzung behandelt werden.

Umweltbericht: Aufgrund der vorhandenen hohen Bodengüten (61 bis 75), liegt eine landwirtschaftliche Vorrangfläche 1 vor.

In der Fläche sind Böden mit mittlerer bis hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Einheit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Für Vögel ist die Fläche von geringer Bedeutung. Im Garten und der Weihnachtsbaumkultur finden Frei- und ggf. Bodenbrüter, am Wohnhaus u.U. auch Gebäudebrüter Brutmöglichkeiten. Eine Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie muss

zwar in nachgelagerten Verfahren geprüft werden, ist aber nicht zu erwarten. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung von Abbruch- und Rodungszeiten, ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. das Aufhängen von Nistkästen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Konflikte: Eine Beeinträchtigung des „Gebiets für Erholung“ (VBG) durch die geplante Nutzung ist nicht zu erwarten, da die Umgebungsbebauung dem Gebietscharakter der geplanten Mischbaufläche entspricht und nur ein geringer Eingriff am Siedlungsrand erfolgt.

Entwässerung: Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal in der Schießhofer Straße erfolgen. Das Niederschlagswasser soll gedrosselt (z.B. RRB oder Retentionszisternen) in den Pfahlbach eingeleitet werden.

In nachgelagerten Verfahren ist für die Planungsfläche ein Nachweis der Misch- und Regenwasserbehandlung (Schmutzfrachtberechnung) sowie eine Kanalnetzberechnung durchzuführen.

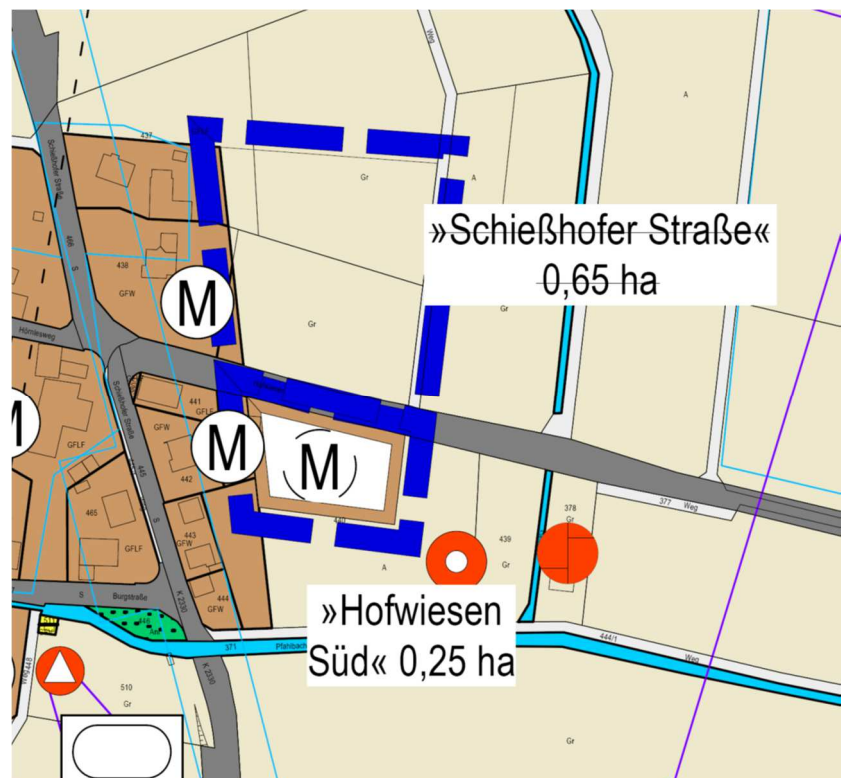
Hinweise: insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Erhalt von Grünstrukturen, insbesondere Bäume und Sträucher, Berücksichtigung des Obergermanisch-Rätischen Limes (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 1 / UNESCO-Weltkulturerbe), es werden archäologische Voruntersuchungen empfohlen, Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Gemeinde Zweiflingen lässt aktuell eine Starkregenrisikobetrachtung erarbeiten. Ergebnisse hierzu werden frühestens Mitte 2022 erwartet. In nachgelagerten Verfahren sind die Ergebnisse der Starkregenrisikobetrachtung bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.3.6 „Schießhofer Straße“ in Zweiflingen-Pfahlbach

Die geplante Wohnbaufläche sollte im Rahmen der 1. Änderung der 4. Fortschreibung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Gemeinde Zweiflingen hat für diese Fläche ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Bebauungsplanverfahren wurde aufgrund erschließungstechnischer Belange aufgegeben. Die Fläche wird daher nicht weiterverfolgt.

Planauszug (o.M.):



6.3.7 „Hausäcker“ in Zweiflingen-Westernbach

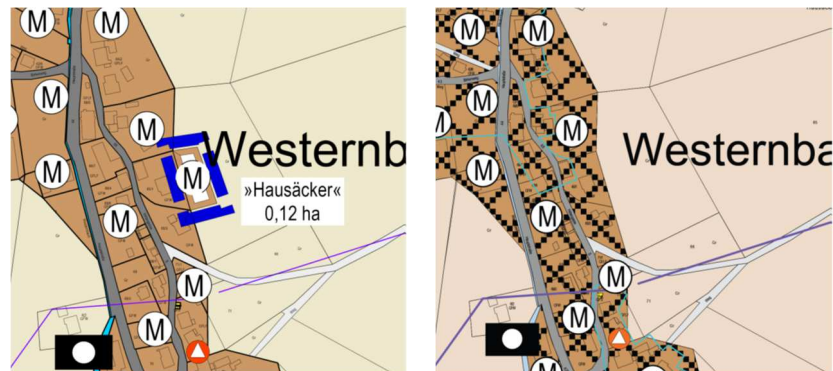
Art der Nutzung: Mischbaufläche

Größe: 0,12 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Planungsfläche befindet sich außerhalb des Regionalen Grünzuges, jedoch innerhalb eines Gebiets für Erholung (VBG). Landwirtschaftliche Vorrangfläche 2.

Beschreibung: Die Erschließung könnte über den vorhandenen Stichweg von der Hirtengasse aus erfolgen. Hierbei würde es sich um eine räumlich begrenzte Arrondierung des heutigen Siedlungsrandes handeln. Die Fläche wird derzeit als Wiese mit einzelnen Feldgehölzen genutzt. Die geringfügige Ausweisung von Bauflächen im Randbereich des „Gebiets für Erholung“ (VBG) stellt keine Beeinträchtigung dar.

Umweltbericht: Die von der Planung betroffenen Böden weisen mittlere Güten auf (41 bis 60), entsprechend handelt es sich um eine landwirtschaftliche Vorrangfläche 2. In der Fläche sind Böden mit mittlerer Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Einheit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Für Vögel ist die überwiegend aus Rasen bestehende Gartenfläche nur wenig interessant. In den Gebüschern und Ziersträuchern können wenig anspruchsvolle Heckenbrüter einen Brutplatz

finden. Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist die Gartenfläche als Lebensraum ungeeignet. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten und Baufeldräumung) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung:

Die Kosten für den Aufbau eines Trennsystems werden aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der Entfernung zum Vorfluter als unverhältnismäßig angesehen. Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers soll daher über die Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal in der Hirtengasse erfolgen.

Konflikte:

Ggf. Artenschutz, Lage im Randbereich eines „Gebiets für Erholung“ (VBG)

Hinweise:

insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Erhalt von Grünstrukturen als Puffer zur landwirtschaftlichen Nutzfläche, Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Gemeinde Zweiflingen lässt aktuell eine Starkregenrisikobetrachtung erarbeiten. Ergebnisse hierzu werden frühestens Mitte 2022 erwartet. In nachgelagerten Verfahren sind die Ergebnisse der Starkregenrisikobetrachtung bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

6.3.8 „Gäble“ in Zweiflingen-Westernbach

Art der Nutzung: Mischbaufläche

Größe: 0,05 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Planungsfläche befindet sich außerhalb des Regionalen Grünzuges, jedoch innerhalb eines Gebiets für Erholung (VBG). Landwirtschaftliche Vorrangfläche 2.

Da die Flächen überwiegend sehr klein ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen Vorbehaltsgebiet für Erholung zu erwarten

Beschreibung: Räumlich begrenzte Arrondierung des bestehenden Ortsrands aufgrund eines konkreten Bedarfs. Die geringfügige Ausweisung von Bauflächen im Randbereich des „Gebiets für Erholung“ (VBG) stellt keine Beeinträchtigung dar.

Umweltbericht: Die Fläche wird als Wiese mit einzelnen, randlich stehenden Bäumen genutzt. An die begrenzte Wiesenfläche schließt sich eine Intensivobstwiese an. In der Fläche sind Böden mit mittlerer bis hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Einheit ist die Bedeutung der Fläche für das Grundwasser mit gering einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft, Grundwasser sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Die sehr kleine Baufläche ist für Vögel von geringer Bedeutung. In den Gehölzen finden wenige, anspruchslose Freibrüter, an den Holstößen ggf. auch Halbhöhlen- oder Nischenbrüter

Brutplätze. Bei den Anhang IV-Arten kann nur eine Betroffenheit von Fledermäusen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Die Holzstöbe können sowohl als Zwischen- als auch als Winterquartier für Fledermausarten infrage kommen. Die Artengruppen Fledermäuse sollten auf Ebene der Bebauungsplanung genauer untersucht werden. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten und Baufeldräumung, ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. das Aufhängen von Nistkästen und Fledermauskästen sowie das Anlegen von Ersatzhabitatstrukturen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung: Die Kosten für den Aufbau eines Trennsystems werden aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und der Entfernung zum Vorfluter als unverhältnismäßig angesehen. Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers soll daher über die Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Gäble“ erfolgen.

Konflikte: Ggf. Nutzungskonflikt mit der sich unmittelbar anschließenden intensiven Obstwiesennutzung, Lage im Randbereich eines „Gebiets für Erholung“ (VBG), Artenschutz

Hinweise: insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Erhalt von Bäumen, Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Gemeinde Zweiflingen lässt aktuell eine Starkregenrisikobetrachtung erarbeiten. Ergebnisse hierzu werden frühestens Mitte 2022 erwartet. In nachgelagerten Verfahren sind die Ergebnisse der Starkregenrisikobetrachtung bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

6.3.9 „Motocross“ in Zweiflingen-Westernbach

Art der Nutzung: Grünfläche für den Motorsport

Größe: 1,20 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Für das Vorhaben wurde bereits im Jahr 2006 durch das Landratsamt Hohenlohekreis eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für eine Motorsportübungsanlage erteilt. Im Jahr 2015 wurde diese Genehmigung aufgrund einer geänderten Streckenführung neu ausgestellt. Die Planung soll im Zuge der Aufnahme in den Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen.

Planungsvorgaben: Lage innerhalb des Regionalen Grünzuges, jedoch außerhalb des Gebiets für Erholung (VBG). Landwirtschaftliche Vorrangfläche 2, Teilbereiche mit Grenzflur.

Nach der Begründung zum Plansatz (S. 78) PS 3.1.1 (Z) können, soweit es aufgrund der Bedeutung für die Allgemeinheit oder für die Funktion des Regionalen Grünzuges unabweisbar erforderlich ist und keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen, in Ausnahmefällen u.a. Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden, soweit die Funktionen des Regionalen Grünzuges dadurch nicht in Frage gestellt werden.

Es handelt sich bei der Anlage um eine Anlage für Freizeit und Sport. Darüber hinaus ist die Darstellung einer Grünfläche vorgesehen. Die Errichtung von Gebäuden ist nicht vorgesehen. Auch anderweitige Flächenversiegelungen sind nicht geplant. Aus den genannten Gründen ist Die Fläche ausnahmsweise im Grünzug zulässig.

Beschreibung: Erdmodellierung und Bepflanzung für die Nutzung als Motocross-Parcours.

- Umweltbericht: In der ehemaligen Ackerfläche wurde auf Grundlage einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung eine Motocross-Strecke hergestellt. Durch die Darstellung des genehmigten Bestands im FNP sind keine Eingriffe bzgl. der Schutzgüter zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die Eingriffsregelung im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren abgearbeitet wurde.
- Artenschutz: In der ehemaligen Ackerfläche waren bei den Vögeln Feldlerchen zu erwarten. Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die ausgeräumten Ackerflächen als Lebensraum ungeeignet. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.
- Entwässerung: Es sind keine Entwässerungseinrichtungen erforderlich.
- Konflikte: Potentielle Belastung des Umfeldes durch Lärm (Erholung, Tierwelt).
- Hinweise: -

6.3.10 „Pfahlbacher Str.“ in Zweiflingen

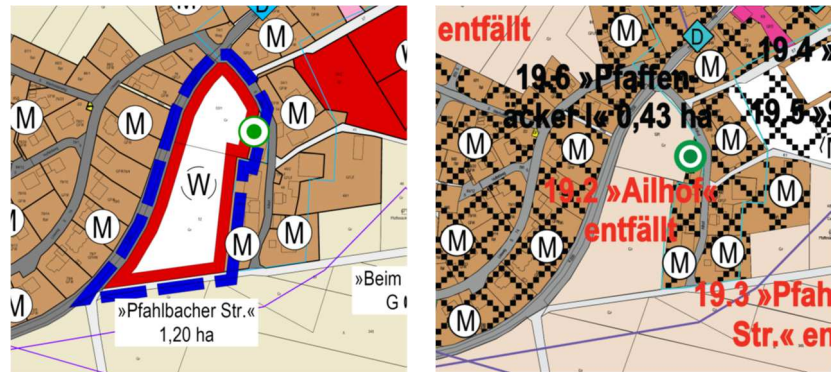
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Größe: 1,20 ha.

Planauszug:

links: 1. Änderung der 4. Fortschreibung

rechts: 4. Fortschreibung



Planungsstand: Aufnahme im Rahmen der 1. Änderung zur 4. Fortschreibung.

Planungsvorgaben: Die Planungsfläche ist in der rechtskräftigen 4. Fortschreibung des FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist die Fläche als sonstige Fläche dargestellt. Der Kernort Zweiflingen wird allerdings von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung überspannt. Da die Fläche landwirtschaftlich genutzt wird und im Westen, Norden sowie Osten von bestehender Bebauung umringt ist und sich somit im bestehenden Siedlungszusammenhang bewegt, ist mit keiner Beeinträchtigung des Erholungswertes zu rechnen.

Beschreibung: Die Ausweisung der geplanten Mischbaufläche stellt eine Arrondierung des Ortskerns dar und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohn- und gewerblichen Bauflächen.

Umweltbericht: In der Fläche sind Böden mit mittlerer bis hoher Erfüllung der Bodenfunktion vorhanden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Einheit ist die Fläche für das Grundwasser mit mittlerer Bedeutung einzustufen.

Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Grundwasser, Pflanzen und Tiere sowie Boden werden dagegen erheblich beeinträchtigt.

Artenschutz: Bei den Vögeln ist eine Betroffenheit von bodenbrütenden Offenlandarten wie der Feldlerche unwahrscheinlich, aber nicht sicher auszuschließen. Ansonsten ist die strukturarme Fläche für Vögel von geringer Bedeutung. Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die ausgeräumten Ackerflächen als

Lebensraum ungeeignet. Etwaige artenschutz-rechtliche Konflikte können durch die Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Bauzeiten, ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) in nachgelagerten Verfahren gelöst werden.

Entwässerung:

Als Entwässerungskonzept ist ein Trennsystem vorgesehen. Eine geordnete Beseitigung der Schmutzwässer ist durch entsprechende Einleitung in das vorhandene Kanalnetz südwestliche des Plangebiets möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Kanäle zu dem bereits bestehenden zentralen Regenrückhaltebecken (trockenfallendes Erdbecken) Richtung Südwesten geführt. Dort wird es gepuffert und der gedrosselte Abfluss in den Pfahlbach eingeleitet. Das bestehende Regenrückhaltebecken wird dazu erweitert, um das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet gedrosselt in den Vorfluter einleiten zu können.

Die bestehende Verdolung zur Ableitung von Niederschlagswasser im Nordwesten des Plangebiets wird verlegt. Der vorhandene Regenwasserkanal, aus der Schulgasse kommend wird in das offene (neue) Grabensystem geführt und um die neue Bebauung herum ins bestehende Grabensystem parallel der Pfahlbacher Straße geleitet.

In nachgelagerten Verfahren ist für die Planungsfläche eine Kanalnetzberechnung durchzuführen.

Konflikte:

Ggf. Landwirtschaft, Artenschutz

Hinweise:

insektenschonende Beleuchtung, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser, randliche Eingrünung, Erhalt von Wiesenflächen, Erhalt von Bäumen, Betrachtung des Immissions-schutzes (gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung), Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Gemeinde Zweiflingen lässt aktuell eine Starkregenrisikobetrachtung erarbeiten. Ergebnisse hierzu werden frühestens Mitte 2022 erwartet. In nachgelagerten Verfahren sind die Ergebnisse der Starkregenrisikobetrachtung bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und diese in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Details zur Bewertung des Eingriffs und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung entnommen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten berücksichtigt.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Bei keiner der neu dargestellten Flächen ist derzeit erkennbar, dass im Rahmen der nachgelagerten Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich wird.

Details zur artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung können dem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei der Umsetzung von Bauflächen in nachgelagerten Verfahren ist ein besonderer Wert auf die Grünordnung zu legen. Hierzu wurden Hinweise in die gebietsbezogenen Flächensteckbriefe aufgenommen. Besonders vor dem Hintergrund der zunehmenden sommerlichen Hitzeereignissen werden schattenspendende Elemente in Baugebieten immer wichtiger.

Bei der Anordnung der Gebäude sollte eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden, so dass solare Gewinne nutzbar sind. Weitere Möglichkeiten zur Reduktion des Energieverbrauchs liegen in der Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und kleinen Fenstern nach Norden. Dachflächen mit ca. 30-50° Dachneigung und Süd-West- bis Süd-Ost-Ausrichtung werden in der Regel den Anforderungen an eine aktive Sonnenenergienutzung durch die Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikerelementen auf dem Dach gerecht. Damit sind bei dem überwiegenden Teil der zukünftigen Gebäude im Planungsraum Dachflächen für eine aktive Nutzung von Solarenergie geeignet.

Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sind insbesondere auch verdichtete Bauformen vorzusehen. Damit soll auch der steigende Bedarf an Mietwohnraum gedeckt werden.

Inwieweit weitere Festsetzungen zum Klimaschutz, z.B. die Nutzung von Erneuerbaren Energien, umsetzbar sind, ist in dem jeweiligen nachfolgenden Bebauungsplanverfahren intensiv zu prüfen. Für größere Bauflächen ist es sinnvoll, Energiekonzepte zu entwickeln.

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

Im Rahmen dieser Änderung werden in die Fortschreibung zwei Sonderbauflächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Umfang von zusammen rund 7,88 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Aufnahme der Sonderbauflächen bilden einen weiteren Baustein zur Steigerung des Anteils der Erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Im Rahmen der Bauflächenausweisung werden überwiegend keine Flächen des Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀ überplant. Ein Eingriff durch Bauflächen in das Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} wurde ebenfalls überwiegend vermieden.

Lediglich die Fläche „Katharinengraben“ befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} der Ohrn. Es handelt sich hierbei allerdings nicht um die Neuausweisung einer Baufläche, sondern um die Nutzungsänderung einer bereits bestehenden Baufläche in einem schon bebauten Bereich.

Die Stadt Öhringen hat bereits eine Starkregenrisikobetrachtung durchführen lassen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Zuge der konkreten Überplanung von Bauflächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und es werden gegebenenfalls Maßnahmen ergriffen.

Die Gemeinden Pfedelbach und Zweiflingen haben eine Starkregenrisikobetrachtung durch ein entsprechendes Fachbüro beauftragt. Bisher liegen noch keine Ergebnisse vor. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Rahmen nachgelagerter Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

7.5 Erdmassenausgleich

§ 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz beschränkt sich auf die Ausweisung von Baugebieten und die Durchführung von Bauvorhaben. Im Flächennutzungsplan werden keine Baugebiete ausgewiesen. Es werden lediglich Bauflächen aufgenommen. Die Ausweisung von Baugebieten erfolgt erst auf Ebene der Bebauungsplanung.

Die gesetzlichen Vorgaben werden daher im Rahmen nachfolgender Bebauungsplanverfahren und der Erschließungsplanung beachtet.

Grundsätzliche können im Rahmen des Flächennutzungsplans folgende Aussagen getroffen werden:

Bei der Erschließung fallen Erdmassen beim Aushub der Kanalleitungen einschließlich Regenrückhaltung sowie Gräben/Mulden, bei der Wasserversorgung, bei Kabelarbeiten und beim Straßenbau an.

Bei der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, so wenig Erdaushub wie möglich zu generieren. Die Straßen können z.B. bewusst über das Urgelände geplant werden, um möglichst geringen Erdaushub zu verursachen und anfallende Erdmassen wieder vor Ort verwerten zu können. Der Leitungsgrabenaushub für Ver- und Entsorgungsleitungen sollte in den entsprechenden Leitungsgräben, soweit möglich, wieder eingebaut bzw. verwendet werden. Aufgrund gewisser Vorgaben (Trennsystem, Regenrückhaltung, Richtlinien zum Einbau von Leitungen, etc.) ist überschüssiges Aushubmaterial, das durch Rohrverdrängungen, Leitungszonen, Schaffung von Rückhalte- und Abflussvolumen und notwendigen Tragschichten aus Fremdmaterial entsteht, nicht zu vermeiden.

Das überschüssige Aushubmaterial soll, soweit verwertbar, vor Ort zum Ausgleich der Topographie im Baugebiet eingesetzt werden. Nicht direkt verwertbares Aushubmaterial soll gemäß den gültigen Vorschriften auf einem Zwischenlagerplatz beprobt werden. Je nach Beprobungsergebnis soll das überschüssige Aushubmaterial anschließend entweder einer Verwertung zugeführt oder fachgerecht entsorgt werden.

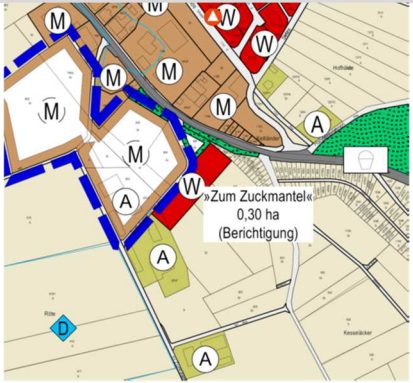
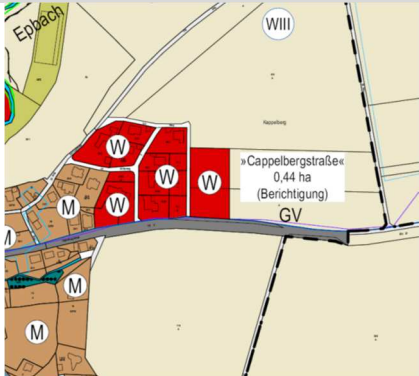
Das Anfallen von überschüssigem Bodenaushub kann somit minimiert und den Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz Rechnung getragen.

8. Berichtigungen gem. § 13a und 13b BauGB

Seit dem 1. Januar 2007 stellt das Baugesetzbuch (BauGB) für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren zu Verfügung, § 13a BauGB. Dieses Verfahren soll zu einer deutlichen Verkürzung von Bebauungsplanverfahren führen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichender Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

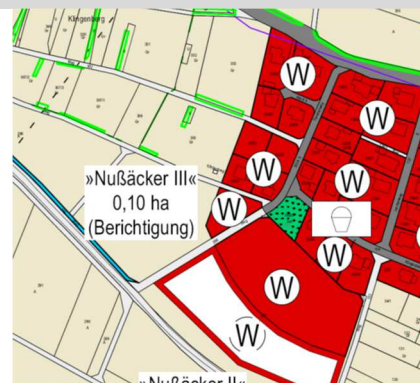
Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen dieser Änderung zu folgenden abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren nach § 13a und 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst:

	Rechtskraft	Planauszug (ohne Maßstab)
TVR Öhringen		
Baumerlenbach		
13b Zum Zuckmantel	15.05.2020	
Cappel		
13b Cappelbergstraße	11.01.2020	

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

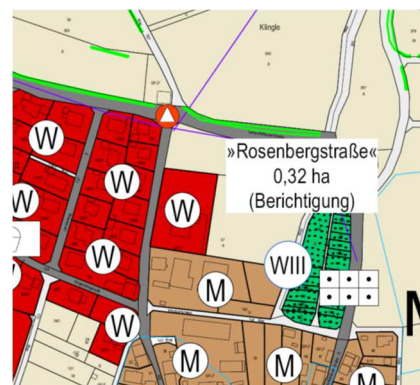
Möglingen

13b Nussäcker III 23.12.2020



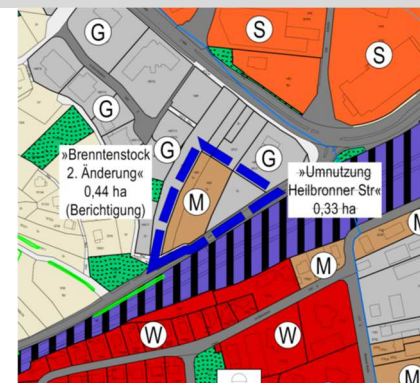
13b Rosenbergstraße

27.11.2020



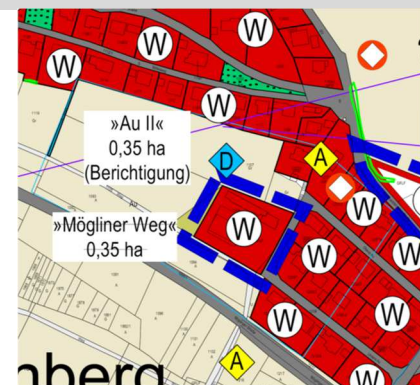
Öhringen

13a Brenntenstock – 2. Änderung (Heilbronner Str.) 11.01.2020



Ohrnberg

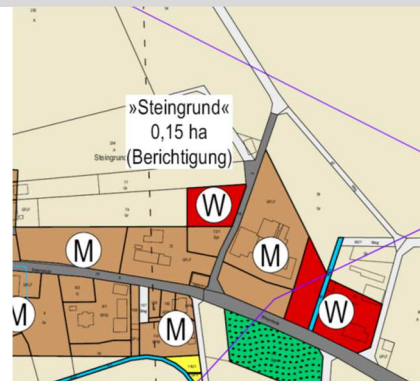
13a Au II (Möglinger Weg) 07.12.2017



1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

Schwöllbronn

13b Steingrund 15.05.2020



13b Häldenweg 01.12.2018

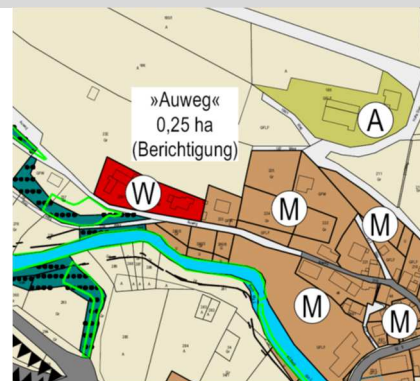


13b Bitzfelder Straße 01.12.2018



Unterohrn

13b Auweg 29.11.2020



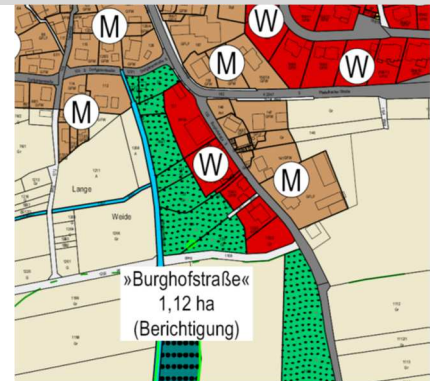
1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

Verrenberg			
13b	Lindenweg	16.10.2020	
TVR Pfedelbach			
Oberohrn			
13b	Steinbacher-Tal-Straße	21.12.2018	
Pfedelbach			
13a	Kelterstraße	27.09.2019	
13a	Kapellenstraße	11.04.2014	

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

Windischenbach

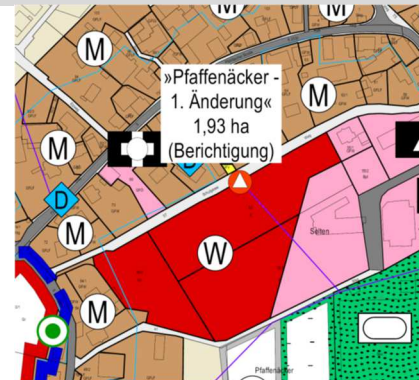
13a Burghofstraße 29.03.2019



TVR Zweiflingen

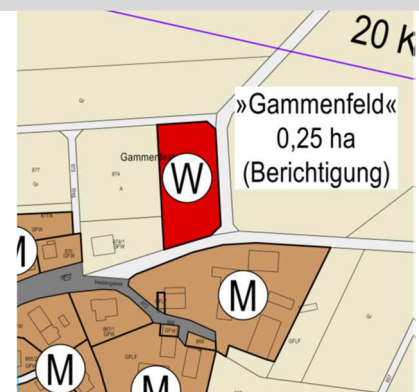
Zweiflingen

13a Pfaffenäcker – 1. Änderung 19.01.2018



Eichach

13b Gammenfeld 12.11.2021



Die bereits abgeschlossenen Verfahren nach § 13a und 13b BauGB werden im Flächennutzungsplan berichtigt. Die noch nicht bebauten Grundstücke werden vollständig beim Innenentwicklungspotential berücksichtigt.

9. Hinweise zur Plandarstellung

Hinweis zur Plandarstellung des Gesamtplans im M 1:15.000:

Im Rahmen der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde ein aktueller Gesamtplan im Maßstab 1 : 15.000 für den Verwaltungsraum erstellt. Die neuen bzw. geänderten Planungsflächen zur 1. Änderung zur 4. Fortschreibung sind mit einer blauen Balkenlinie abgegrenzt.

Hinweis zur Plandarstellung der Planausschnitte im M 1:5.000:

Für die neuen Planungsflächen zur 1. Änderung zur 4. Fortschreibung wurden zudem Planausschnitte im Maßstab 1:5.000 erstellt.

Die Planausschnitte umfassen folgende Flächen:

Planausschnitt 1

- „Rastplatz BAB A6“ in Öhringen
- „Photovoltaik West“ in Öhringen
- „P+R Platz West“ in Öhringen

Planausschnitt 2

- ~~— „Brechdarweg I“ in Öhringen~~
- „Brechdarweg II“ in Öhringen
- „Brechdarweg III“ in Öhringen
- „Kesseläcker“ in Öhringen
- „Rollsport Herrenwiese“ in Öhringen

Planausschnitt 3

- „Katharinengraben“ in Öhringen
- „Galgenfeld Ost“ in Öhringen
- ~~— „Zeilbaumweg“ (Spital-Etzweide) in Öhringen~~
- ~~— „Heilbronner Straße“ in Öhringen~~

Planausschnitt 4

- „Scherersgrund“ in Öhringen
- „Verrenberger Ring“ in Öhringen

Planausschnitt 5

- „Limespark C“ in Öhringen
- „Limespark C Schulzentrum“ in Öhringen
- „Limespark D“ in Öhringen
- „Limespark D Erweiterung“ in Öhringen
- „Limespark Grün“ in Öhringen

1. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030

- „Limespark Verkehr“ in Öhringen
- „Limespark Sport“ in Öhringen
- „Freiflächen-Photovoltaik Ost / Friedrichruher Str.“ in Öhringen-Büttelbronn

Planausschnitt 6

- „Erweiterung Gartenbühl“ in Öhringen-Baumerlenbach

Planausschnitt 7

- „Ruckhardtshausener Str.“ in Öhringen-Ohrnberg
- ~~„Möglinger Weg“ in Öhringen-Ohrnberg~~

Planausschnitt 8

- „Göckes I“ in Öhringen-Michelbach
- ~~„Rotenäcker“ in Öhringen-Michelbach~~

Planausschnitt 9

- „Halde“ in Pfedelbach-Baierbach

Planausschnitt 10

- „Feuerwehrhaus“ in Pfedelbach-Altrenzen

Planausschnitt 11

- ~~„Steinbacher Tal-Str.“ in Pfedelbach-Oberohrn~~

Planausschnitt 12

- „Pfahlbacher Straße“ in Zweiflingen

Planausschnitt 13

- „Hausäcker“ in Zweiflingen-Westernbach
- „Gäble“ in Zweiflingen-Westernbach
- „Motocross in Zweiflingen-Westernbach

Planausschnitt 14

- „Verlegung Bolzplatz“ in Zweiflingen-Friedrichsruhe
- „Erweiterung Waldfriedhof“ in Zweiflingen-Friedrichsruhe
- „Waldfriedhof“ in Zweiflingen-Friedrichsruhe

Planausschnitt 15

- „Hofwiesen-Süd“ in Zweiflingen-Pfahlbach

Planausschnitt 16

- „Zweiflinger Straße“ in Zweiflingen-Eichach

10. Angaben zur Planverwirklichung

10.1 Zeitplan

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans soll bis Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Öhringen, den

DIE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de