

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen

Hohenlohekreis

## FNP-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Limespark Kin- dergarten Ströllerbach“

Zieljahr 2030

### Begründung

gem. § 5 Abs. 1 BauGB

Entwurf

Planstand: 22.03.2022

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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
2.1	Verfahrensart	2
2.2	Verfahrensablauf	2
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>3</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	3
3.2	Bestandssituation	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	7
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>13</b>
6.1	Umfang der Planänderungen	13
6.2	Bebauungskonzept	14
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	20
7.3	Landwirtschaft	20
7.4	Starkregenereignisse	21
7.5	Immissionen	21
7.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>23</b>
8.1	Zeitplan	23

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

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

Aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen besteht insbesondere in der Kernstadt Öhringen ein großer Wohnungsdruck. Neben der ungebrochen starken Nachfrage nach Wohnbauland ist zusätzlich ein erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen vorhanden. Um Wohnbauland in Kernstadtnähe sowie Flächen für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung bereitstellen zu können, wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Limespark Kindergarten Ströllerbach“ notwendig.

Das Plangebiet folgt aktuell nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, da es in der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Daher soll das Plangebiet im Zuge des Parallelverfahrens als Wohnbaufläche sowie im östlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Gegenwärtig läuft das Verfahren zur 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen. Hierbei ist das Plangebiet als geplante Grünfläche dargestellt. Infolge der inzwischen geänderten Rahmenbedingungen wird an der darin vorgesehenen Ausweisung nicht mehr festgehalten.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der „Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Limespark Kindergarten Ströllerbach“ ist die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs durch Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche am östlichen Siedlungsrand von Öhringen. In diesem Zusammenhang wird aufgrund des hohen Bedarfs an Kindergartenplätzen zudem eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

## 2. Verfahren

### 2.1 Verfahrensart

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

### 2.2 Verfahrensablauf

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 21.10.2021                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 05.11.2021                 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB                                     | vom 15.11.2021 bis 14.01.2022 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  | vom 15.11.2021 bis 14.01.2022 |
| 5. Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss                                    | am                            |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 6.1 Bekanntmachung   | am                            |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom bis                       |
| 7. Feststellungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  | am                            |
| 8. Genehmigung gem. § 6 BauGB beim Regierungspräsi-<br>dium Stuttgart mit Erlass         | vom                           |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

Zur Beurkundung  
Öhringen, den

-----  
Vorsitzender des Gemeinsamen Ausschusses

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gesamtgebiets „Limespark“ und stellt einen Teilbereich der umfassenden Gebietsentwicklung östlich der Kernstadt Öhringen dar. Südlich der Bahntrasse und geplanten Römerallee grenzt der Stadtteil Cappel an. Das Plangebiet liegt dabei unmittelbar nördlich des Bauabschnittes „Limespark D“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nummer 3567 mit einer Größe von ca. 1,16 ha.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung dargestellt ist.

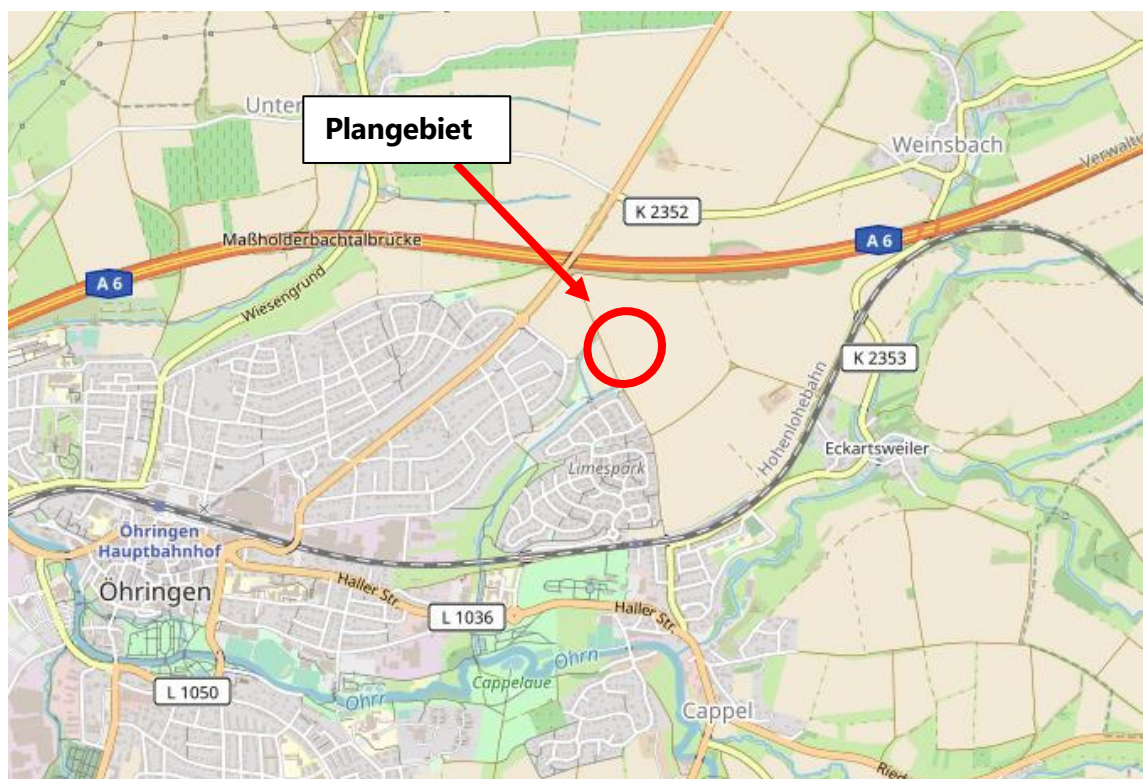


Abb. 1: Übersichtplan des Plangebiets (Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es war früher Teil der im Gesamtzusammenhang bestehenden landwirtschaftlichen Flächen, die im Zuge der Gebietsentwicklung der Teilbereiche Limespark A bis D räumlich zurückgedrängt und aufgegeben wurden.

Das Plangebiet wird nach Westen durch einen in Nord-Süd Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg begrenzt. Dieser bindet im Norden an die Friedrichruher Straße (L 1050) und führt nach Süden bis an den Ortsrand des Stadtteils Cappel.

Nach Süden schließt sich die neu erstellte Ströllerbachallee an, die als Teil der zukünftigen Gebietserschließung vom Holbeinweg in östlicher Richtung führt. Vom östlich

liegenden Kreisverkehrsplatz führt die Ströllerbachallee zukünftig nach Süden und bindet an die geplante Römeralle an.

Unmittelbar südlich der Ströllerbachallee wird das Baugebiet „Limespark D“ realisiert.

Nach Osten und Norden grenzen weiterhin landwirtschaftliche Flächen an. Die Gesamtplanung sieht hier mittelfristig eine weitere Baugebietsentwicklung nach Osten sowie die Anlage des „LimesParks“ nach Norden als Verlängerung des Ströllerbachtals vor.

### **Topographie**

Das Plangebiet weist eine nordwestliche Neigung in Richtung Ströllerbachtal mit einem Höhenunterschied von ca. 5 m über den gesamten Geltungsbereich auf.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Öhringen als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt auf der Entwicklungsachse Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim (- Feuchtwangen). Die Große Kreisstadt Öhringen zählt gemäß Landesentwicklungsplan zum ländlichen Raum im engeren Sinne.

Gemäß Plankapitel 3.1 des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung am System der zentralen Orte sowie am Netz der Entwicklungsachsen orientieren. Gemäß Plansatz 3.1.5 (Z) des LEP können die Gemeinden den Bedarf für die Eigenentwicklung nach der Erforderlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen geltend machen. Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und organisch weiterzuentwickeln.

#### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als Vorranggebiet „Schwerpunkt des Wohnungsbaus“ dargestellt. Gemäß Plansatz 2.4.4 (Z) werden in diesen Gebieten verstärkte Siedlungstätigkeiten über die Eigenentwicklung hinaus zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur angestrebt. In den Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit einer verstärkten Wohnungsbautätigkeit nicht vereinbar sind. Das Plangebiet stellt eine Arrondierung des Teilgebiets „Limespark D“ dar und entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

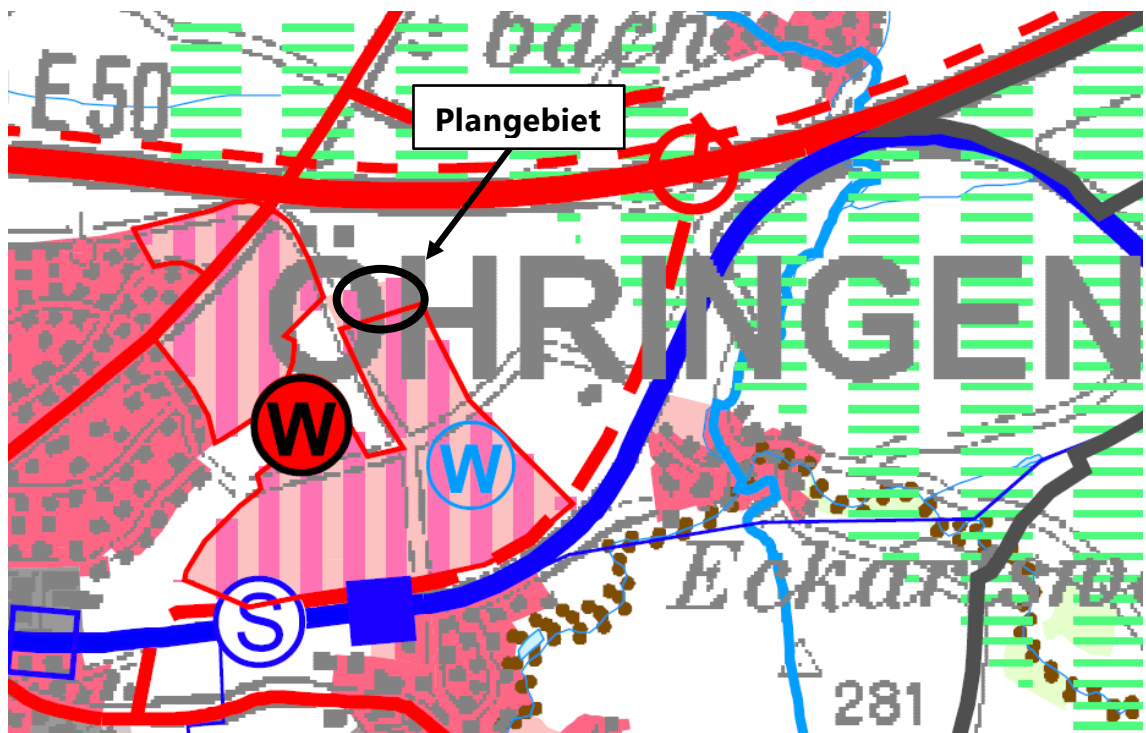


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

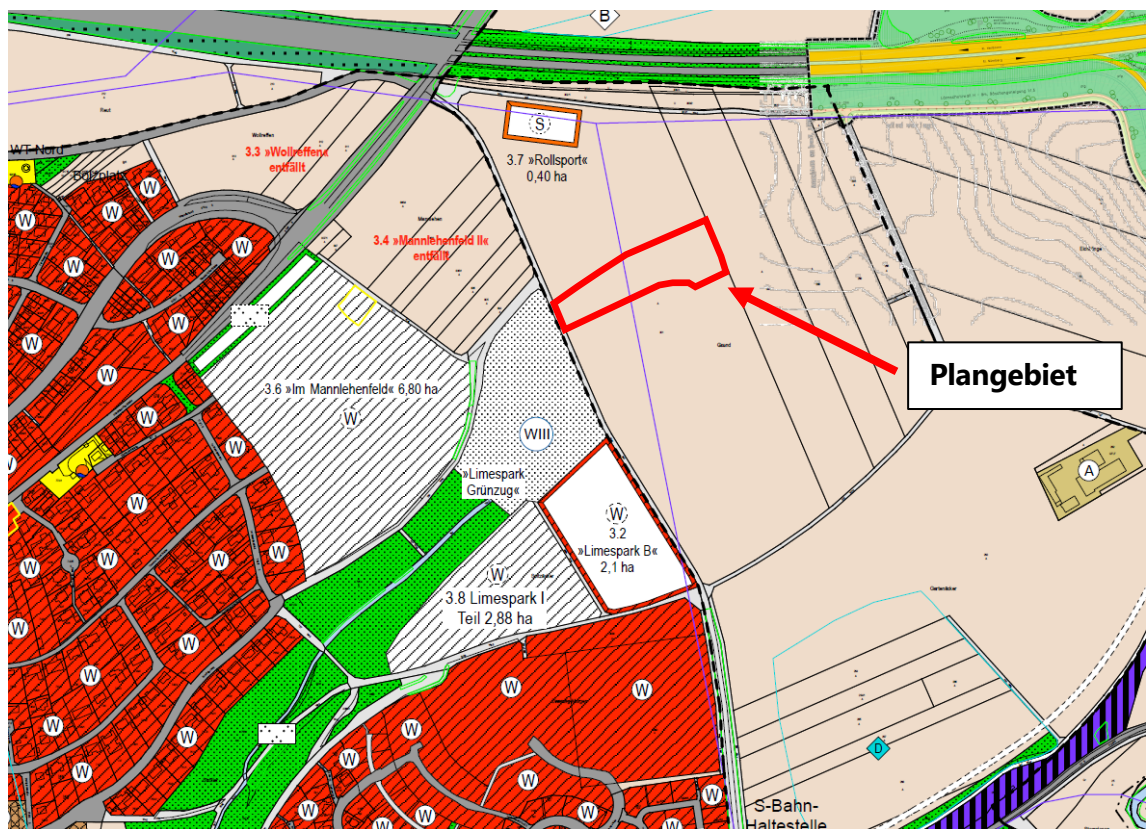


Abb. 3 Auszug aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen (Quelle: Stadt Öhringen)

Das Plangebiet folgt aktuell nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, da es in der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Daher soll das Plangebiet im Zuge des Parallelverfahrens als Wohnbaufläche sowie im östlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Im Verfahren zur 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als geplante Grünfläche dargestellt. Infolge der inzwischen geänderten Rahmenbedingungen wird an der darin vorgesehenen Ausweisung nicht mehr festgehalten.

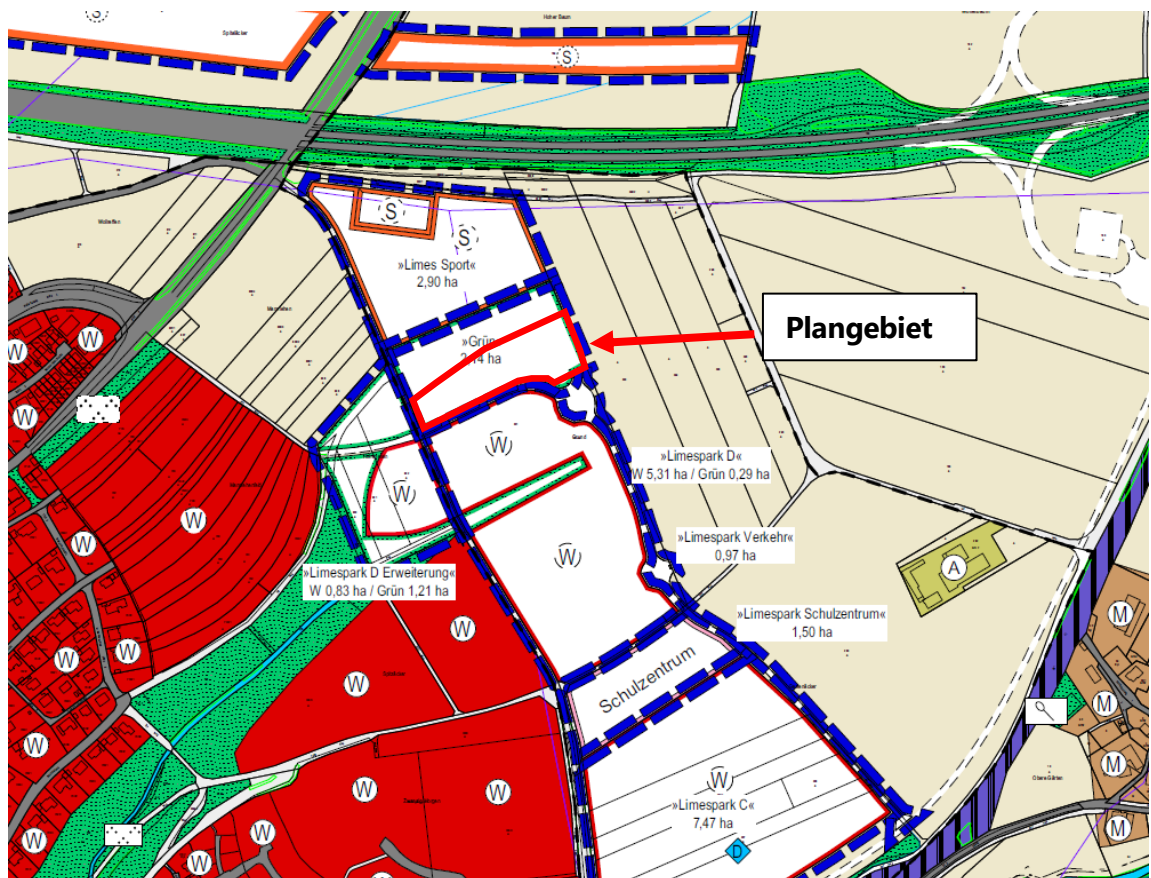


Abb. 4 Auszug aus 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen (Quelle: Stadt Öhringen)

Der in Aufstellung befindliche Rahmenplan "Limespark" als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs 2020 sieht nördlich des Teilgebiets D weitere Bauflächen entlang des verkehrlichen Rückgrads der Ströllerbachallee mit Anbindung an den Holbeinring nach Westen und gleichzeitig als räumlichen Rand des übergeordneten Grünraums "Limespark" vor. Die bisher einseitig angebaute westliche Ströllerbachallee wird zur Stadtstraße beidseitig baulich gefasst und ihre Erschließungsfunktionalität quantitativ und qualitativ genutzt.

Der Änderungsbereich umfasst im westlichen Teil ca. 0,55 ha Wohnbaufläche und im Osten ca. 0,61 ha Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit Familienzentrum. Der Gemeinbedarfsstandort bietet an zentraler Stelle des Rahmenplangebiets zukünftig



die dringend erforderliche soziale Infrastruktur für Betreuung und Treffpunkt für die umfassende Wohnbauentwicklung des Limesparks. Die Entwicklung der Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche ergibt sich aus der städtebaulich-räumlichen Gesamtkonzeption des prämierten Wettbewerbsentwurfs. Der Standort mit der Konsequenz der Überplanung der bisher geplanten Grünfläche und Neuweisung der Bauflächen ist damit räumlich begründet. Der Umfang der Wohnbaufläche deckt den Bedarf ergänzend zu den Teilgebieten „Limespark C und D“ ab. Die Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte ist Folgenutzung der Wohnbauentwicklung und dient der Stärkung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur des Gesamtgebiets Limespark.

### 4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt:

#### Wasserschutzgebiet „WSG Öhringen“

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets „WSG Öhringen“ (22.04.1993). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets sind keine gesetzlich geschützten Biotope ausgewiesen. Ca. 100 m westlich des Plangebiets befindet sich das Offenlandbiotop „Feldhecke I östlich Öhringen“. In ca. 200 m nördlicher Richtung sind entlang der A 6 mehrere bestehende Feldhecken als Offenlandbiotop ausgewiesen.

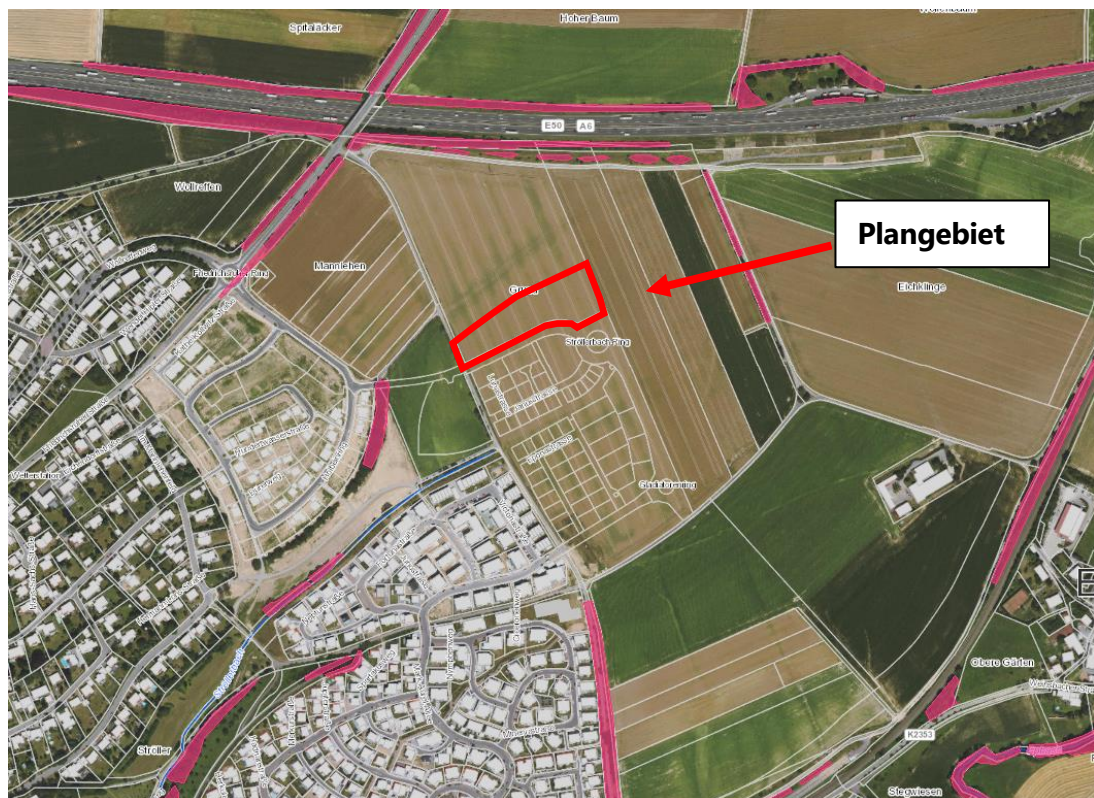


Abb. 5 Biotope (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

## Biotopverbund

Im Bereich des Plangebiets sind weder trockene, mittlere noch feuchte Standorte des landesweiten Biotopverbunds ausgewiesen.

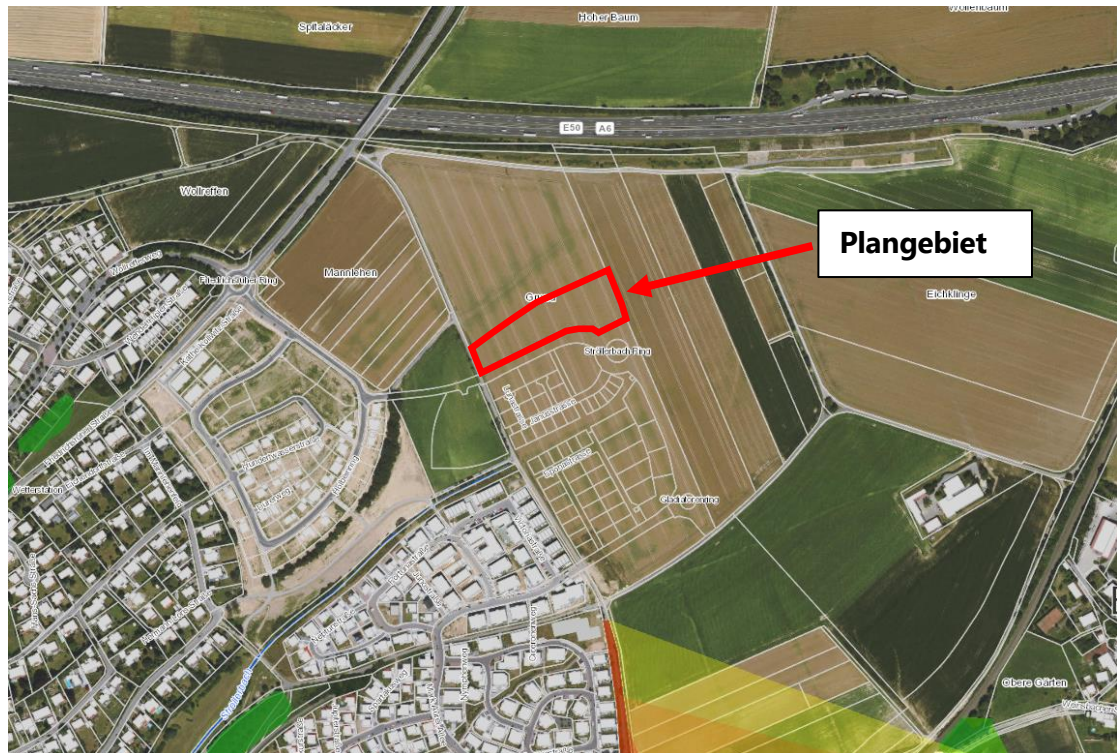


Abb. 6 Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

## 5. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur 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.

### 5.1 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 Stadt Öhringen 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
	<b>+ 312 EW*</b>	<b>- 68 EW*</b>

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

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

### **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 Stadt Öhringen ergibt sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2035 (16 Jahre) ein fiktiver Zuwachs von **1.184 Einwohner**.

## **5.2 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale**

Nachfolgend wird das Innenentwicklungspotenzial (Ermittlung im Rahmen der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen) der Stadt Öhringen und deren Strategie zur Aktivierung erläutert:

Auf der Gemarkung der Stadt Öhringen befinden sich noch ca. 1,31 ha bereits genehmigte Wohnbauflächen. Das Innenentwicklungspotenzial 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 Innenentwicklungspotenzials 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 (m <sup>2</sup> )	Fläche (ha)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (ha)	Fläche (m <sup>2</sup> )	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
<b>Summe</b>	<b>127.391</b>	<b>12,74</b>	<b>22.891</b>	<b>2,29</b>	<b>61.108</b>	<b>6,11</b>

\* 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. 7: Übersicht Innenentwicklungspotenzial der Stadt Öhringen (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. Die Stadt Öhringen ist weiterhin stets bestrebt, ihre Innenentwicklungspotenziale 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
- 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 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.

### 5.3 Ergebnis Wohnbauflächenbedarf

Die nachfolgende Tabelle basiert auf den aktuellen Angaben des statistischen Landesamtes. Bei der künftigen Einwohnerentwicklung der Stadt Öhringen wirkt sich die Prognose der Wanderungsgewinne bis 2035 günstig aus.

	Öhringen
Ausgangsbevölkerung (Ende 2019)	24.663
Prognose Bevölkerung (bis 2035)	24.975
Einwohnerentwicklung (bis 2035)	+ 312
Differenz zw. Hauptvariante und tatsächlicher Einwohnerzahl (Ende 2019)	+ 419
Rückgang Belegungsdichte****	+ 1.184
Fiktiver Einwohnerzuwachs	+ 1.915
<b>Bruttoflächenbedarf (ha)*</b>	<b>31,92</b>
Innenentwicklungspotential (ha)**	6,11
<b>Nettoflächenbedarf (ha)*</b>	<b>25,81</b>

\* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: Öhringen 60 EW/ha

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

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

Innerhalb der Stadt Öhringen besteht bis zum Jahr 2035 insgesamt ein Bruttoflächenbedarf von 31,92 ha. Nach Abzug des ermittelten vorhandenen Innenentwicklungspotenzials (ca. 6,11 ha) verbleibt ein Nettoflächenbedarf von 25,81 ha.

### 5.4 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

Für die weitere Bedarfsermittlung werden hinsichtlich der laufenden Flächennutzungsplanänderungen im Parallelverfahren die Wohnbauflächen „Göckes I“ und „Limespark Kindergarten Ströllerbach“ sowie die Mischbaufläche „Wiesengrund“ (50%) herangezogen.

## 5.5 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 § 13b BauGB werden im Flächennutzungsplan im Zuge der 1. Änderung der 4. Fortschreibung angepasst. 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 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 Gäwelestraße 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
	<b>2,27 ha</b>	

## 5.6 Gesamtübersicht

### Stadt Öhringen

	W	M
Übernommene Planungsflächen aus der 4. Fortschreibung	1,31	-
Neuplanung und Änderungen	15,77	4,10
Laufende Parallelverfahren	2,14	0,33
Laufende Verfahren nach § 13b BauGB	2,27	-
<b>Gesamt</b>	<b>21,49</b>	<b>4,43</b>

Unter Berücksichtigung der übernommenen Planungsflächen aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, der Neuplanungen und Änderungen im Rahmen der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, der Neuplanungen im Rahmen der aktuell laufenden Parallelverfahren sowie der Verfahren nach § 13b BauGB ergibt sich eine gesamte neuausgewiesene Flächenkulisse von 21,49 ha Wohnbauflächen und 4,43 Mischbauflächen. Diese werden mit 50% angerechnet, sodass daraus ein Gesamtumfang der Wohnbauflächenausweisung von 23,71 ha resultiert. Nach Abzug der Wohnbauflächenausweisung vom errechneten Netto-Wohnbauflächenbedarf (25,81 ha) verbleibt ein **Neuausweisungsbedarf von 2,10 ha.**

Gemeinde	Netto-Wohnbauflächenbedarf	Wohnbauflächenausweisung* (Mischbauflächenanteil 50 %)	Differenz Ausweisung / Bedarf
Öhringen	25,81 ha	23,71 ha	- 2,10 ha

Die vorliegende Planung weist ein Bruttobauland von ca. 0,55 ha auf und ist im Flächenumfang der aktuell laufenden Parallelverfahren bereits berücksichtigt.

## 6. Plankonzept

### 6.1 Umfang der Planänderungen

Die bisher in der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans enthaltene landwirtschaftliche Fläche soll im Westen des Plangebiets mit einer Größe von ca. 0,55 ha als geplante

Wohnbaufläche sowie im Osten im Umfang von ca. 0,61 ha als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Definition von Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Detaillierte Aussagen zu diesen Aspekten können der Begründung zum Bebauungsplan „Limespark Kindergarten Ströllerbach“ entnommen werden.

## **6.2 Bebauungskonzept**

Aufgrund der zentralen Lage im Gesamtgebiet „Limespark“ wurde innerhalb des Plangebiets im Rahmen der Konkretisierung der Standort für weitere Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere der Kindertagesstätte und eventuell ein Familienzentrum verortet. Die Erschließung der Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt von Osten über den nördlichen Anschluss an den Kreisverkehr.

Das Gebäude der Kindertagesstätte kann nach Westen zu einem großzügigen Freibereich orientiert werden, während der Baustein für ein Familienzentrum im südlichen Bereich zum Kreisverkehr verortet ist. Die konkrete Darstellung der späteren Bebauung erfolgt im Bebauungsplan „Limespark Kindergarten Ströllerbach“.

Ergänzend zum Gemeinbedarfsstandort im östlichen Plangebiet wurde nach Prüfung unterschiedlicher Bebauungskonzepte eine in Nord-Süd Richtung ausgerichtete, zeilenförmige Bebauung konzipiert. Die städtebauliche Bebauungskonzept sieht eine starke Durchgrünung vor und lässt damit eine hohe Wohnqualität zu. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist entsprechend der städtebaulichen Konzeption auf der geplanten Wohnbaufläche Geschosswohnungsbau geplant.

# **7. Auswirkungen der Planung**

## **7.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird aktuell der Bebauungsplan „Limespark Kindergarten Ströllerbach“ aufgestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und die durch die Planung absehbaren Auswirkungen. Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem



Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht wurde vom Planungsbüro für Umweltmanagement und Freiraumplanung „Landschaftsarchitektur Strunk (LarS)“ aus Göppingen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Limespark Kindergarten Ströllerbach“ erstellt.

Als wesentlicher Teil der Abwägung sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln, zu beschreiben, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzustellen. Gemäß § 4 des BauGB wurde die erforderliche Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Verbände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. Hierbei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse:**

In der Bestands- und Konfliktanalyse wurden mögliche Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter untersucht.

- **Schutzgut Fläche:** Für das Schutzgut Fläche sind erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Überbauung und Versiegelung zu erwarten. Durch umfangreiche Dachbegrünungen kann der Eingriff bei den Flächenfunktionen reduziert werden, ein erheblicher Eingriff verbleibt jedoch. In den nachfolgenden Kapiteln werden die Auswirkungen auf die weiteren Umweltbelange zusammengefasst erläutert. Vertiefende und detaillierte Aufarbeitungen finden sich in den jeweiligen Fachkapiteln und der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.
- **Schutzgut Boden:** Gemäß der geologischen Karte befindet sich ca. die Hälfte des Untersuchungsraums innerhalb der Verbreitung des Quartärs. Dabei handelt es sich um durch äolische Prozesse entstandener Lösslehm. Randlich grenzt das Untersuchungsgebiet an eine Holozäne Abschwemmmasse an. Die zweite Hälfte des Untersuchungsgebiets befindet sich in der Verbreitung des Trias. Hier ist die Erfurt-Formation prägend. Bei der Bodenart handelt es sich hauptsächlich um Schluff. Im Eingriffsbereich liegen hauptsächlich zwei Bodenkundliche Einheiten vor. Im Osten handelt es sich um Parabraunerde und pseudovergleyte Parabraunerde aus Löss und Lösslehm. Im Westen prägt Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde, oft mit geringmächtiger lösslehmhaltiger Deckschicht. Randlich grenzt das Untersuchungsgebiet an mäßig tiefes bis tiefes Pseudogley-Kolluvium und Kolluvium-Pseudogley aus holozänen Abschwemmmassen.

Das Gelände wird mit seinen mächtigen Lössauflagen entsprechend als Ackerland genutzt. Das Untersuchungsgebiet wird als Vorrangflur 1 und Vorrangfläche 1 ausgewiesen. Der Vorhabensbereich wird entsprechend der hohen Bonität der Böden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ackerbauliche Nutzung nimmt grundsätzlich im Umfeld der Bauleitplanung und der Gemarkung einen großen Raum ein. Durch die geplante städtebauliche Umnutzung gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Das Baugebiet soll in einem Zug erschlossen werden, bis dahin stehen die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Es wird auch die ortsüblichen Geruchs-, Staub und Geräuschemissionen hingewiesen, die auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen.

Die Wertigkeit ergibt sich aus den vier Bodenfunktionen. Zusammengefasst liegt der Mittelwert der Bodenfunktionen im Plangebiet bei 2,67 (hoch, Wertstufe B).

- Schutzgut Wasser: Der Untersuchungsraum befindet sich komplett in der Wasserschutzzone III (WSG Öhringen). Das Plangebiet wird durch Lettenkeuper (Unterkeuper) der Erfurt Formation bestimmt. Als hydrogeologische Deckschicht liegt zum größten Teil Lösssediment auf. Ans Plangebiet angrenzend liegen Verschwemmungssedimente auf. Im Geltungsbereich befinden sich gering durchlässige Grundwassergeringleiter über Festgesteins-Grundwasserleiter, welche mäßig durchlässig sind. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch. Im Geltungsbereich sind keine Quellen vorhanden. Bei der geplanten Bebauung sind die Aussagen zum Starkregenrisiko soweit notwendig zu beachten.

Die Wertigkeit des Potentials „Wasser“ wird im Planungsraum als gering (Wertstufe D) bis mittel (Wertstufe C) eingestuft.

- Schutzgut Klima und Luft: Die Ergebnisse der durchgeführten Kaltluftabfussimulationen zum aktuellen Bebauungsplanentwurf „Limespark Kindergarten Ströllerbach“ dokumentieren, dass die geplante Bebauung gegenüber dem Ist-Zustand nicht zu einer gravierenden Schwächung des örtlichen Kaltluftvolumenstroms ins Ohrntal führt. Dort wird die 10%- Marke der VDI-Richtlinie 3787-Blatt 5 (2003), die bedeutende klimatische Negativeffekte im Kaltluftzielgebiet erwarten lässt, mit 5.8% deutlich unterschritten. Auch die 5%-Marke, die mäßige Auswirkungen erwarten lässt, wird im Laufe der Nacht (2. Nachthälfte: 3.4%) nicht mehr überschritten.

Die Wertigkeit des Potentials „Klima und Luft“ wird im Planungsraum als mittel (Wertstufe C) eingestuft.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Die geplante städtebauliche Entwicklung erstreckt sich ausschließlich auf intensiv landwirtschaftlich genutzter und entsprechend strukturarmer Fläche (fruchtbare Lössböden/ Vorrangflur). Intensive Landwirtschaft prägt auch das Umfeld im Norden und Osten des Planungsraums. Im Süden grenzt bereits Wohnbebauung (Limespark D) an. Im Westen verläuft ein vollversiegelter Feldweg. Das Plangebiet befindet sich in keinem flächenhaften Schutzgebiet (FFH, LSG o.ä.) und grenzt an keines direkt an. Im Umfeld befinden sich mehrere nach §33 BNatschG geschützten Offenlandbiotope. Diese befinden sich allerdings in ausreichendem Abstand zum Planungsraum und werden nicht beeinträchtigt. Mindestens 800 m südlich des Planungsraums befinden sich im Bereich des Epbachs ein Vogelschutz und ein FFH-Gebiet. (FFH-Gebiet „Ohrn-, Kupfer- und Forellental“, Schutzgebiets-Nr.: 6723311; Vogelschutzgebiet „Kocher mit Seitentälem“, Schutzgebiets-Nr.: 6823441).

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung werden nicht von Flächen des Biotopverbunds berührt. In der ferneren Umgebung befinden sich Flächen des Biotopverbunds trockener und mittlerer Standorte. Flächen des Biotopverbunds feuchter Standorte befinden sich keine im direkten Umfeld des Planungsgebiets. Es verläuft kein Wildtierkorridor durch das Plangebiet. Dieser liegt etwa 4 km nordwestlich des Plangebiets und ist von landesweiter Bedeutung für trockene und mittlere Anspruchstypen (Löwensteiner Berge/ Spiegelberg – Hörnle/ Ohrnberg).

Aufgrund der Verschiebung des Siedlungsrandes (durch das Kindergartengebäude, doch auch durch die Gebäude des Baugebiets Limespark D) in Richtung des Feldlerchenbrutplatzes geht deren Brutplatz aufgrund spezifischen Meideverhaltens verloren. Bereits im Bebauungsplanverfahren „Limespark D“ wurde für dieses Brutpaar zur

Eingriffskompensation festgelegt, als CEF-Maßnahme aus dem Pool der Stadt Öhringen 5 Lerchenfenster mit jeweils 20 m<sup>2</sup> zuzuordnen. Eine initiale Ansicht von Ackerwildkräutern wird empfohlen. Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich und streng geschützter Schmetterlingsarten und Holzkäfer keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatschG erfüllt.

Die Wertigkeit des Potentials „Arten und Lebensgemeinschaften“ wird als sehr gering (Wertstufe E) eingestuft.

- Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung: Das Plangebiet weist eine Hangneigung von 2° - 6°. Das Gelände ist nach Nordwesten und Westen exponiert. Im Südosten sind die Waldenburger Berge die größte einsehbare Erhebung. Aufgrund seiner durch die hohe Bodengüte intensiv genutzten Landwirtschaft stellt sich der Vorhabensbereich sehr strukturarm dar. Die Autobahn wirkt sich durch Verkehrsemissionen auf den Untersuchungsraum aus, obwohl sie außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Wege, westlich grenzt ein Feldweg an. Die Feldwege sind Teil des Radwegenetzes von Öhringen, der Feldweg südlich des Gebietes ist als Teil eines Wanderweges (Georg-Fahrbach-Weg, rote Linie) ausgeschildert. Südlich, außerhalb des Geltungsbereiches (rund 700 m südlich) befindet sich die S-Bahn Haltestelle Öhringen-Cappel sowie ein Park + Ride Parkplatz. Es sind keine Gehölzstrukturen im Planungsraum. Auch weitere landschaftlich gliedernde Elemente fehlen im Plangebiet. Westlich des Plangebiets befindet sich ein asphaltierter Weg, der eine Begehrbarkeit des Umfeldes gewährleistet und damit zur Erholungsfunktion des Gebiets beiträgt. Am westlichen Wegrand befindet sich eine Baumreihe, die als landschaftlich gliederndes Element gewertet werden kann. Diese Strukturen befinden sich allerdings alle außerhalb des Plangebiets.

Hinsichtlich der Lärmbelastungen aus Verkehrslärm (Römerallee 2. BA, BAB 6, Ströllerbachallee, Hohlbeinring) zeigen die errechneten Beurteilungspegel, dass die Lärmbelastungen am Tag überall oberhalb des Orientierungswerts der DIN 18005 liegen werden. Bei Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) an allen maßgebenden Fassaden überschritten sein. Die Überschreitungen liegen dennoch außerhalb des von den Gerichten im Allgemeinen noch anerkannten Toleranzbereichs von maximal 5 dB(A) Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005. Es sind deshalb im Bebauungsplan Maßnahmen zur Lärminderung festzusetzen.

Es wird vorgeschlagen, auf aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles am Nord- und Ostrand des Plangebiets zu verzichten, da dieser auf Grund der großen Entfernungen zur A 6 als maßgebliche Lärmquelle im Plangebiet nahezu unwirksam wäre. Zudem sprechen auch städtebauliche Gründe gegen aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Ströllerbachallee. Stattdessen wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schallschutzfenster, gedämmte Rolladenkästen etc.) festzusetzen. Hierzu wurden im vorliegenden Gutachten die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 ermittelt, die wiederum die Anforderungen an den passiven Schallschutz an den Gebäuden definieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Bauherr einen entsprechenden Nachweis nach DIN 4109-2 führen. Der Bauherr sollte zudem die Möglichkeit haben, über einen schalltechnischen Nachweis auf Grundlage der konkreten Baupläne zu belegen, dass sich an der betreffenden Gebäudefassade ggf. ein geringerer

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt sich aus dem Planteil des Bebauungsplans ergeben würde.

Die Wertigkeit des Potentials „Mensch, Landschaftsbild und Erholung“ wird auf den Ackerflächen als gering (Wertstufe D) eingestuft.

- Mit Blick auf alle geprüften Schutzgüter und deren Konfliktpotenziale stellt der Eingriff in das Schutzgut Boden das höchste Konfliktpotenzial dar.

#### **Ergebnis der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung:**

In der Gesamtübersicht zeigt sich, dass das Schutzgut Boden den Ausgleichsbedarf bestimmt (Defizit: 74.804 Ökopunkte). Dem steht ein Plus von 24.837 Ökopunkten (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) gegenüber.

Somit ergibt sich ein Restdefizit von 49.967 Ökopunkten, welches außerhalb des Bebauungsplangebietes zu kompensieren ist.

#### Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets:

- Beim Flächenverbrauch ist ein möglichst sorgsamer Umgang mit Grund und Boden anzustreben. Hierbei ist ein ortsverträglicher Mix aus verdichtetem und lockerem Wohnungsbau anzustreben. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Fachgerechte Lagerung und evtl. Zwischenbegrünung von Bodenmieten, Vermeidung von Verdichtungen und Reduzierung von Bodenaushub verbessern die Eingriffe in das Schutzgut Boden.
- Anstreben von Massenausgleich und Wiederverwendung von Oberboden dienen dem Schutzgut Boden.
- Da der Verlust der Produktionsflächen nicht ausgleichbar erscheint, gilt es die vorgesehene Fläche möglichst effizient für den Städtebau zu nutzen. Die durch die geplante Wohnbauansiedlung nicht unbedingt benötigte Fläche sollte bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.
- Der landwirtschaftliche Verkehr darf nicht eingeschränkt werden, auch weiterhin muss eine Hauptverkehrsachse für den landwirtschaftlichen Verkehr ausgewiesen sein. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung muss in vollem Umfang (auch während der Bauzeit) gewährleistet sein.
- Als Schutzmaßnahme gegen Feuerbrand dürfen keine Wirtspflanzen des Feuerbrands im öffentlichen und privaten Grün angepflanzt werden.
- Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung minimieren die Eingriffe ins Schutzgut Wasser (Trennsystem etc.).
- Einhaltung der Maßnahmen und Hinweise zum Grundwasserschutz.
- Die Maßnahmen und Empfehlungen der Klimaexpertise sind zu beachten (u.a. Beachtung heller Farbgebung (hohe Albedo), Minimierung der Oberflächenversiegelung, Durchgrünung mit Schattenwurf und Dachbegrünung).
- Die umfangreiche Dachbegrünung (für mind. 70 % der geplanten Wohnbebauung zwingend) wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Pflanzen/ Tiere, Klima, Landschaftsbild, Boden und Wasser aus.

- Pflanzgebote dienen der Verbesserung der Schutzgüter Pflanzen / Tiere, Landschaftsbild und Klima.
- Zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Pflanzen / Tiere sind die artenschutzrechtlichen Auflagen einzuhalten. Die Hinweise der artenschutzrechtlichen Prüfung sind zu beachten.

#### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets:

- Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig, welche durch Artenschutzbelange für die Feldlerche begründet sind. Aufgrund der Verschiebung des potenziellen Brutbereichs der Feldlerche bzw. die Entstehung einer neuen Meidezone (neuer Siedlungsrand Limespark Bauabschnitt D) kommt es zu einer signifikanten Störung, die den ungünstigen Erhaltungszustand der Population schädigt. Zur Kompensation sollen aus dem Pool der Stadt Öhringen 5 Lerchenfenster mit jeweils 20 m<sup>2</sup> zugeordnet werden.
- Beim Schutzgut Boden kommt, soweit machbar, das Bodenmanagement als Ausgleichsmaßnahme zum Tragen. Boden aus der öffentlichen Erschließung wird im Rahmen des Bodenmanagements auf aufwertungsfähigen Äckern einer sinnvollen Wiederverwendung zugeführt. Hierbei werden weniger ertragreiche (und aufwertungsfähige) Ackerböden durch das Aufbringen der überschüssigen Oberbodenmassen nachhaltig verbessert. Bei der Erschließung werden ca. 207 m<sup>3</sup> Oberboden erwartet. Hinzu kommen die Bodenmassen aus dem Bereich des Kindergartens und des Familienzentrums (ca. 680 m<sup>3</sup>). Es ergeben sich Bodenmassen von 887 m<sup>3</sup>. Bei 20 cm Bodenauftrag werden somit ca. 4.435 m<sup>2</sup> aufgewertet. Hierbei werden 17.740 Ökopunkte (4 Ökopunkte/ m<sup>2</sup>) generiert.

Somit verbleibt ein Restdefizit von 32.227 Ökopunkten (49.967 – 17.740 Ökopunkte). Dieses kann über das Ökokonto der Stadt Öhringen ausgeglichen werden. Die Abbuchung erfolgt mit dem Eingriff und wird dem LRA/ UNB angezeigt.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss soweit notwendig im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Landratsamt fixiert. Die Umsetzung wird im Rahmen des Monitorings dokumentiert.

Nach dem derzeitigen Stand ist zu erwarten, dass der notwendige Ausgleichsbedarf durch die planinternen und -externen Kompensationsmaßnahmen gedeckt werden kann. Die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden, soweit machbar, erhalten.

#### Monitoring von Bauleitplänen (§ 4c BauGB):

Durch § 4c BauGB werden die Gemeinden zum so genannten „Monitoring“ verpflichtet, d.h. zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten. Das im Einzelfall geeignete Konzept zur Planüberwachung soll von der Stadt bereits im Umweltbericht beschrieben und somit auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Details zum Umweltbericht können dem Fachbeitrag des Planungsbüros für Umweltmanagement und Freiraumplanung „Landschaftsarchitektur Strunk (LarS)“ entnommen werden.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Limespark Kindergarten Ströllerbach“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse:**

Zum Bebauungsplanverfahren „Limespark Kindergarten Ströllerbach“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren faunistische Datengrundlagen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Limespark Bauabschnitt D“ übernommen wurden. Diese Vorgehensweise ist zulässig, da einerseits seit der Artenerfassung 2018 keine fünf Jahre vergangen sind und es sich keine strukturellen Veränderungen der Biotope ergaben, die eine Neubewertung der vorhandenen Arten notwendig machen würden.

Aufgrund der Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets wurden die Vorkommen von Vögeln sowie europarechtlich geschützter Reptilien und Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet.

### **Vögel:**

- Aufgrund der Verschiebung des neuen Siedlungsrandes (durch Kindergartengebäude, doch auch durch die Gebäude des Baugebiets „Limespark BA D“ in Richtung des Feldlerchenbrutplatzes geht deren Brutplatz aufgrund des spezifischen Meideverhaltens verloren. Bereits im Bebauungsplanverfahren „Limespark Bauabschnitt D“ wurde für dieses Brutpaar zur Eingriffskompensation festgelegt, als CEF-Maßnahme aus dem Pool der Stadt Öhringen fünf Lerchenfenster mit jeweils 20 m<sup>2</sup> zuzuordnen. Eine initiale Ansicht von Ackerwildkräutern wird empfohlen.

### **Europarechtlich geschützte Reptilien, Schmetterlinge und Holzkäfer:**

- Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich und streng geschützter Schmetterlingsarten und Holzkäfer keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag der „Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung Dieter Veile“ entnommen werden.

## 7.3 Landwirtschaft

Das Plangebiet wurde bisher nahezu komplett durch landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerflächen eingenommen. Bereits der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sieht jedoch für diesen Bereich sowie für das südlich angrenzende Gesamtgebiet „Limespark D“ ein Vorranggebiet „Schwerpunkt des Wohnungsbaus“ vor. Diese raumordnerische Ziel ist in der kommunalen Bauleitplanung zwingend zu beachten. Daher soll das Plangebiet

als geplante Wohnbaufläche sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Der Flächenerwerb erfolgte in enger Abstimmung mit den örtlichen Landwirten. Existenzgefährdungen sind mit dem Flächenentzug nicht verbunden, insbesondere mit Blick auf den geringen Flächenumfang von insgesamt 1,16 ha.

#### **7.4 Starkregenereignisse**

Aufgrund der Zunahme von lokalen Starkregenereignissen gilt es, diese potenzielle Gefahr ebenfalls in der kommunalen Planung zu berücksichtigen. Für die Große Kreisstadt Öhringen wurde deshalb ein Starkregenrisikomanagement erarbeitet, um potenzielle Risikogebiete für Starkregen zu identifizieren und durch geeignete Maßnahmen die Gefahr durch Starkregen zu mindern.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Öhringen aus dem Jahr 2019, bilden sich rund 50 m nordöstlich des Plangebiets bei außergewöhnlichen Abflussereignissen zusammenhängende Überflutungsflächen mit Überschwemmungstiefen von 0,1 – 0,5 m. Diese verlaufen der Topographie folgend in südwestlicher Richtung zum Ströllerbach. Im Zuge der Erschließung des westlich gelegenen Baugebiets „Mannlehenfeld“ und des Bauabschnitts „Limespark B“ wurden der Ströllerbach und sein Seitenarm bereits ertüchtigt und ausgebaut. Dies soll im Rahmen der Erschließung des südlich angrenzenden Bauabschnitts „Limespark D“ innerhalb des Baugebiets fortgeführt werden.

Der bestehende Teil des Ströllerbachs verfügt über ausreichend Kapazität, das anfallende Regenwasser des Plangebiets sowie des Bauabschnitts „Limespark D“ ungedrosselt aufzunehmen. Die im Rahmen der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans geplante Grünfläche im Umfang von 2,14 ha wird zwar durch die Planung verkleinert, es verbleibt jedoch eine Restfläche mit einer Größe von knapp einem Hektar. Innerhalb dieser nördlich an das Plangebiet anschließenden geplanten Grünfläche kann eine Verknüpfung hin zum Ströllerbachs so geplant und ausgeführt werden, dass auch größere Regenereignisse abgeleitet werden können. Der Ströllerbach kann bei Bedarf ertüchtigt werden.

Insgesamt kommt die Starkregenrisikoanalyse zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet selbst keine erheblichen Beeinträchtigungen durch außergewöhnliche Starkregenereignisse zu erwarten sind.

#### **7.5 Immissionen**

Aufgrund des umliegenden Verkehrsnetzes (Bundesautobahn 6, Römerallee 2. BA, Ströllerbachallee, Hohlbeinring) sind auf das Plangebiet Lärmbelastungen aus Verkehrslärm zu erwarten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde daher vom „Ingenieurbüro Zimmermann“ eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 durchgeführt.

##### Zusammenfassung der Ergebnisse:

Am Tag liegen die Lärmpegel im Plangebiet zwischen 56 dB(A) im Norden und 69 dB(A) unmittelbar an der Ströllerbachallee. Die Lärmbelastungen an der Kindertagesstätte bewegen sich bei Werten zwischen 57 und 59 dB(A). Der Orientierungswert für ein „Allgemeines Wohngebiet“ wird damit im gesamten Plangebiet überschritten. Bei Nacht

bewegen sich die Lärmpegel im Plangebiet zwischen 51 dB(A) im Norden des Plangebiets und 59 dB(A) an der Ströllerbachallee. Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird damit im gesamten Plangebiet deutlich überschritten sein. Schon durch den Autobahnlärm wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bei Nacht im gesamten Plangebiet nicht mehr eingehalten.

Die errechneten Beurteilungspegel an den Fassaden der geplanten Gebäude zeigen, dass die Lärmbelastungen am Tag überall oberhalb des Orientierungswerts der DIN 18005 liegen werden. Bei Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) an allen maßgebenden Fassaden überschritten sein.

Die Überschreitungen liegen dennoch außerhalb des von den Gerichten im Allgemeinen noch anerkannten Toleranzbereichs von maximal 5 dB(A) Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005. Es sind deshalb im Bebauungsplan Maßnahmen zur Lärminderung festzusetzen. Es wird vorgeschlagen, auf aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles am Nord- und Ostrand des Plangebiets zu verzichten, da dieser auf Grund der großen Entfernungen zur A 6 als maßgebliche Lärmquelle im Plangebiet nahezu unwirksam wäre. Zudem sprechen auch städtebauliche Gründe gegen aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Ströllerbachallee.

Stattdessen wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schallschutzfenster, gedämmte Rolladenkästen etc.) festzusetzen. Hierzu wurden im Gutachten die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 ermittelt, die wiederum die Anforderungen an den passiven Schallschutz an den Gebäuden definieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Bauherr einen entsprechenden Nachweis nach DIN 4109-2 führen. Der Bauherr sollte zudem die Möglichkeit haben, über einen schalltechnischen Nachweis auf Grundlage der konkreten Baupläne zu belegen, dass sich an der betreffenden Gebäudefassade ggf. ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt als sich aus dem Planteil des Bebauungsplans ergeben würde.

## 7.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Umweltberatungsunternehmen „Ökoplana Klimaökologie“ eine klimaökologische Prüfung erstellt, die eine Bewertung der derzeitigen klimaökologischen Situation sowie eine Abschätzung des Einflusses der vorgesehenen Bebauung auf das örtliche klimatische Wirkungsgefüge vornimmt.

### Zusammenfassung der Ergebnisse:

Die Ergebnisse der durchgeführten Kaltluftabfussimulationen zum aktuellen Bebauungsplanentwurf „Limespark Kindergarten Ströllerbach“ dokumentieren, dass die geplante Bebauung gegenüber dem Ist-Zustand nicht zu einer gravierenden Schwächung des örtlichen Kaltluftvolumenstroms ins Ohrntal führt. Dort wird die 10%-Marke der VDI-Richtlinie 3787-Blatt 5 (2003), die bedeutsame klimatische Negativeffekte im Kaltluftzielgebiet erwarten lässt, mit 5.8% deutlich unterschritten. Auch die 5%-Marke, die mäßige Auswirkungen erwarten lässt, wird im Laufe der Nacht (2. Nachthälfte: 3.4%) nicht mehr überschritten. Der Ströllerbachgrünzug kann weiter als hochaktives Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiet eingeordnet werden.



Die im Teilgebiet F des aktuellen Planungskonzepts vorgesehene Rücknahme der Bebauung zu Gunsten von ergänzenden Grünflächen wird das örtliche kaltluftbedingte Prozessgeschehen stabilisieren. Es soll im Rahmen der künftigen Planungen zur nördlich gelegenen geplanten Sonderbaufläche „Limes Sport“ berücksichtigt werden, dass im südlichen Teil der Sonderbaufläche Freiflächen vorgesehen werden. Auf eine umfassende Bebauung in diesem Bereich soll verzichtet werden.

Bei der Gestaltung des Kindergartens mit Familienzentrum und ergänzender Wohnbebauung sollten Planungsempfehlungen wie u.a. Beachtung heller Farbgebung, Minimierung der Oberflächenversiegelung, Nutzung von Bäumen als Verschattungselemente sowie Dachbegrünungen Berücksichtigung finden. Im Bereich des Kindergartens sollten die Spielflächen möglichst naturnah, d.h. ohne größere versiegelte Flächen, gestaltet werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass infolge der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Kaltluftströme entstehen.

Details zur klimaökologischen Prüfung können dem Fachbeitrag der Umweltberatung unternehmen „Ökoplana Klimaökologie“ entnommen werden.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren soll bis Mitte des Jahres 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Öhringen, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
EISENBHNSSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)