

**Begründung zur Änderung des
Flächennutzungsplans
im Parallelverfahren**

“Wiesengrund”

**Gemarkung Untermaßholderbach
Große Kreisstadt Öhringen
Hohenlohekreis**

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Bedarfsnachweis der Bauflächen	3
2.1 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen.....	4
2.2 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale.....	5
2.3 Gesamtübersicht der Planungsflächen.....	7
2.4 Fazit.....	7
3. Planerische Vorgaben	8
4. Beschreibung des Bestandes	10
4.1 Lage / Begrenzung.....	10
4.2 Derzeitige Nutzung der Flächen.....	11
5. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans „Wiesengrund“	11
6. Räumlicher Geltungsbereich	14
7. Erschließungskosten	14
8. Umweltbericht und naturschutzrechtliche Gutachten	15
9. Zusammenfassende Erklärung	19
10. Bearbeitung / Planfertiger	22
Verfahrensvermerke	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtslageplan.....	11
---------------------------------	----

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem Flurstück 276 in Untermaßholderbach sollen die Voraussetzungen für eine gewerbliche als auch für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen werden. Um eine städtebaulich geeignete Bebauung der Flächen zu ermöglichen, ist eine Erweiterung der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und wird derzeit nach § 35 BauGB beurteilt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (rechtswirksam am 10.07.2015) der Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen ist das Plangebiet ca. zur Hälfte als gemischte Baufläche sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher gilt das Plangebiet als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist daher erforderlich.

Die bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche soll geändert und als gemischte Baufläche dargestellt werden. Der Bereich der Flächenänderung umfasst ca. 0,33 ha.

Ziel und Zweck der „Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Wiesengrund“ ist die Deckung von Gewerbe- und Wohnbauflächenbedarf durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche am südlichen Ortsrand des Ortsteils Untermaßholderbach.

2. Bedarfsnachweis der Bauflächen

Der Nachweis zur Berechnung der Wohnbauflächen erfolgt im Rahmen der jetzigen Änderung der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, der als vorbereitender Bauleitplan bis Ende 2035 die Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne bildet. Dieser sind die detaillierten Berechnungen und Erläuterungen zum Bauflächenbedarf der Verwaltungsgemeinschaft Öhringen–Pfedelbach–Zweiflingen und insbesondere der Stadt Öhringen zu entnehmen. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich jeweils auf die für die FNP-Änderung „Wiesengrund“ relevanten Inhalte.

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 insgesamt einen Brutto-Wohnbauflächenbedarf von 52,55 ha, bzw. von 31,92 ha für die Stadt Öhringen. Unter Berücksichtigung des Innenentwicklungspotentials von 6,11 ha ergibt sich für Öhringen ein Netto-Wohnbauflächenbedarf von 25,81 ha.

2.1 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

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*

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

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 bis zum Jahr 2030 (16 Jahre) ein fiktiver Zuwachs von + 1.184 EW.

2.2 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.

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.

Aktuell werden Konzepte zu städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen erarbeitet, um einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Ebenso sollen Innenentwicklungspotentiale durch städtebauliche Maßnahmen aktiviert werden.

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:

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
Bruttoflächenbedarf (ha)*	31,92
Innenentwicklungspotential (ha)**	6,11
Nettoflächenbedarf (ha)*	25,81

* 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

Bruttowohnbaudichte

Laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 soll im Mittelzentrum Öhringen eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 Ew/ha erreicht werden.

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. Und auch bei den aktuell noch zu

erschließenden Baugebieten im Wohnbauschwerpunkt werden deutlich höhere Bruttowohndichten angestrebt.

2.3 Gesamtübersicht der Planungsflächen

Die Gesamtübersicht der Planungsflächen stellt sich für die Stadt Öhringen wie folgt dar:

Stadt 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	1,59	0,33	-	-	-
Laufende Verfahren nach § 13b BauGB	1,89	-	-	-	-
Gesamt	20,56	4,43	21,35	9,19	9,31

Laufende Parallelverfahren

Zu den aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren wird aktuell der Flächennutzungsplan jeweils im Parallelverfahren geändert. Dies betrifft auch das vorliegende Verfahren „Wiesengrund“ in Untermaßholderbach. Die eigentliche Aufnahme der Bauflächen erfolgt im Rahmen dieser Parallelverfahren.

Zusammenfassend ergibt sich die folgende Differenz zwischen Wohnbauflächenbedarf und Wohnbauflächenausweisung:

Gemeinde	Netto-Wohnbauflächenbedarf	Wohnbauflächenausweisung* (Mischbauflächenanteil 50 %)	Differenz Ausweisung / Bedarf
Öhringen	25,81 ha	22,78 ha	- 3,03 ha

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

2.4 Fazit

Die Bedarfsbegründung kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der Stadt Öhringen bis zum Jahr 2035 insgesamt ein Bruttoflächenbedarf von 31,92 ha besteht. Nach Abzug des ermittelten vorhandenen Innenentwicklungspotenzials (ca. 6,11 ha) verbleibt ein Nettoflächenbedarf von 25,81 ha. Nach Abzug der übernommenen Planungsflächen aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von ca. 1,31 ha, der Neuplanungen im Rahmen der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (ca. 17,82 ha), der Neuplanungen im Rahmen der aktuell laufenden Parallelverfahren (ca. 1,76 ha) sowie der Verfahren nach § 13b BauGB (ca. 1,89 ha) verbleibt ein Neuausweisungsbedarf von 3,03 ha. In der Bedarfsermittlung ist auch die

Erweiterung der Fläche „Wiesengrund“ berücksichtigt und der Bedarf somit nachgewiesen.

In Untermaßholderbach bestehen noch viele aktive landwirtschaftliche Betriebe, deren Wirtschaftsgebäude im Ortsbereich liegen. Daher sind innerörtliche Bauplätze aufgrund der Abstandsregeln für Lärm- und Geruchsentwicklung nur sehr schwer umsetzbar. Zudem gibt es im Ort einen starken Bedarf an Wohnbauflächen für junge Familien, die weiterhin im Ort wohnen bleiben möchten bzw. wieder in den Ort ziehen wollen. Ebenso bestehen Nachfragen für Mehrgenerationenwohnen und altersgerechtes Wohnen im vertrauten Wohnumfeld. Aufgrund der innörtlichen Gegebenheiten und um die Nachfrage junger Familien und älterer Einwohner zu bedienen, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Wiesengrund daher erforderlich.

Untermaßholderbach weist im Verhältnis zur Einwohnerzahl einen hohen Anteil an gewerblichen Nutzungen auf. Es bestehen daher konkrete Nachfragen für die Ansiedlung / die Erweiterung / den Ausbau bestehender gewerblicher und handwerklicher Nutzungen, ebenso besteht innerörtlicher Bedarf an Lagerräumen.

Durch die Ausweisung des Plangebiets soll somit die Nachfrage von ortsansässigen Betrieben nach Erweiterungsflächen bedient werden.

3. Planerische Vorgaben

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet ohne besondere raumordnerische Ausweisungen oder Restriktionen ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt südlich an eine als Bestand dargestellte „Siedlungsfläche Wohnen“ an.

Gewässer, Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Öhringen“ (WSG-Nr. 126.163). Das Wasserschutzgebiet befindet sich derzeit in Überarbeitung beim Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 – LGRB.

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich der Maßholderbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Von Osten nach Westen verläuft innerhalb einer Verrohrung durch das Plangebiet hindurch das Gewässer 2. Ordnung NN-TS1, das in den Maßholderbach mündet.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte sind Flächen entlang des Maßholderbachs bei Auftreten eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ 100) teilweise von Überflutungen betroffen. Ebenso sind teilweise Überflutungen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ Extrem) zu erwarten.

Zu dem offenen Gewässer 2. Ordnung Maßholderbach ist ein Gewässer- randstreifen von 5 m einzuhalten.

Die Überschwemmungsflächen des HQ 100 befinden sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, sowie teilweise innerhalb des Gewässerrandstreifens.

Starkregen

Aus dem Hangbereich südöstlich des Plangebiets sind teilweise Überflutungen durch Starkregen zu erwarten, die hauptsächlich im Bereich des bestehenden Gewässers NN-TS1 ins Plangebiet eindringen können.

FFH-Gebiet, Biotop

Der Maßholderbach mit Uferbereichen befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets „Ohrn- Kupfer- und Forellental“ (Gebiets-Nr. 6723-311). Ebenso ist der Maßholderbach nach § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop „Maßholderbach II nördlich Öhringen“ (Biotop-Nr. 6723-126-1163) mit den geschützten Biotoptypen naturnaher Abschnitt eines Flachlandbachs, gewässerbegleitender Auwaldstreifen sowie Feldgehölz ausgewiesen.

Die Fläche des Biotopbereichs ist gemäß aktueller Kartendarstellung der LUBW breiter dargestellt als in den bisherigen Unterlagen zum Bebauungsplan (Stand Juli 2018, frühzeitige Beteiligung). Eine Überprüfung des Zustands vor Ort hat ergeben, dass sich zwischenzeitlich dem bestehenden Baumbestand ein Saum mit Gehölzen in ca. 2 m Breite vorgelagert hat. In Abstimmung mit dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, wird daher die Biotopabgrenzung in den aktuellen Unterlagen auf 2,5 m ab Böschungsoberkante verbreitert, dargestellt. Die Fläche des Biotopbereichs wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Natura 2000- Vorprüfung, Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß der vorliegenden Natura 2000-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Wiesengrund“ werden die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Gemäß der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG erfüllt.

Limes

Im Südwesten des Plangebiets verläuft das Weltkulturerbe „Obergermanisch-Raetischer Limes“ von Südosten (Öhringen) nach Nordwesten (Untermaßholderbach). Dieser steht als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz unter Schutz.

Anbauverbot Kreisstraße

Das Plangebiet befindet sich an der Kreisstraße K 2332. Zu dieser besteht laut Straßengesetz ein Anbauverbot für Hochbauten in einer Entfernung von bis zu 15 m. Die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) soll in Abstimmung mit dem Straßenbauamt nach Süden zum Ende der geplanten Bebauung verlegt werden. Somit ist lediglich ein Abstand von 8 m mit Hochbauten und baulichen Anlagen zur Kreisstraße zu beachten.

Im Süden des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A6. Zu dieser ist laut Bundesfernstraßengesetz ein Anbauverbot von 40 m mit Hochbauten einzuhalten.

Immissionen

Im Süden des Plangebiets verläuft die Autobahn A6. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt werden.

Die Lärmimmissionen der Kreisstraße K 2332 wurden in der Untersuchung nicht berücksichtigt, da ihr Immissionsanteil gegenüber den Lärmbelastungen der A6, insbesondere im maßgebenden Zeitraum 22-6 Uhr, unbedeutend ist. Ebenso wurden auch die Geräuschemissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht untersucht, da im maßgeblichen Untersuchungszeitraum bei Nacht in der Regel keine Immissionsanteile im Plangebiet zu erwarten sein werden.

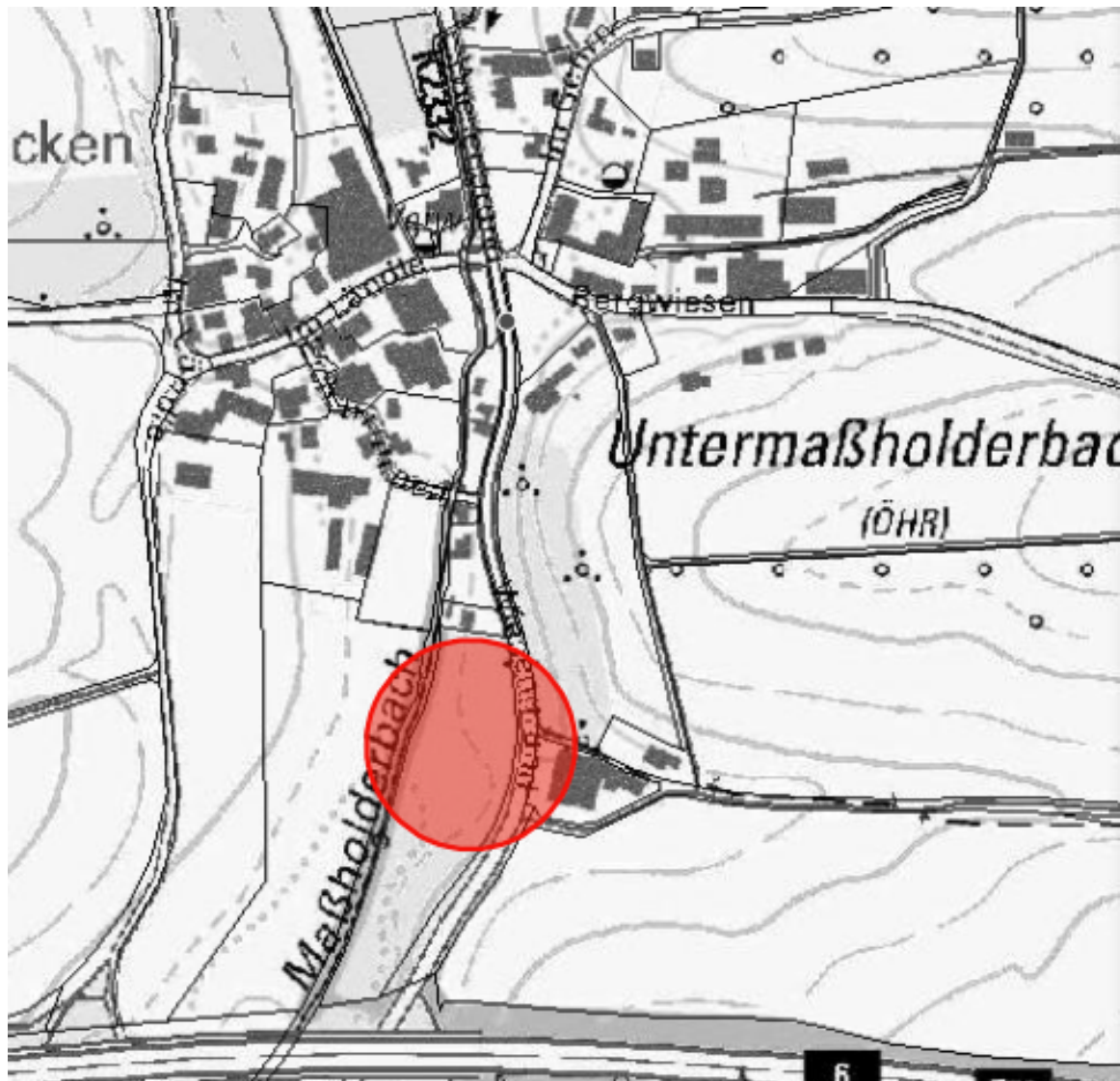
Im Plangebiet sind keine Geruchsmissionen zu erwarten, da sich alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung nördlich des Plangebiets in einem Abstand von mindestens 200 m befinden und somit außerhalb der vorherrschenden Windrichtung liegen.

4. Beschreibung des Bestandes

4.1 Lage / Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Untermaßholderbach an der K 2332. Nach Westen grenzt der Maßholderbach mit Bäumen und Gehölzen an. Im Norden grenzt Ackerfläche und daran die bebaute Ortslage an. Im Osten befindet sich die Kreisstraße, an diese grenzt eine Wiesenfläche an, die als Weide genutzt wird. Dort befindet sich auch ein Scheunen- / Lagergebäude mit Wohnhaus eines gewerblich geführten landwirtschaftlichen Lohnunternehmens ohne Tierhaltung. Im Süden befindet sich Ackerfläche.

Abb. 1: Übersichtslageplan



Quelle: Topographische Karte, HOKIS Landratsamt Hohenlohekreis

4.2 Derzeitige Nutzung der Flächen

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche, derzeit als Acker, genutzt. Die Fläche des Änderungsbereiches umfasst ca. 0,33 ha.

5. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans „Wiesengrund“

Im Plangebiet soll auf der bisher unbebauten und im Flächennutzungsplan teilweise als gemischte, teilweise als landwirtschaftliche Baufläche dargestellten Fläche eine Bebauung mit sowohl gewerblichen/handwerklichen Nutzungen als auch mit Wohnnutzungen ermöglicht werden. Durch den Bebauungsplan findet

eine bauliche Erweiterung des bisherigen Ortsrands nach Süden bis auf Höhe des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs Wiesengrund 2 statt.

Das Plangebiet soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Somit können z.B. Gewerbe-/Handwerksbetriebe, Lagerhallen, aber auch Wohngebäude oder Beherbergungsbetriebe angesiedelt werden.

Um eine möglichst flexible Nutzung des Planbereichs zu ermöglichen, wird ein großes, durchgängiges Baufenster festgesetzt. Von der K 2332 sind zwei Zu- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Einfamilien- und Zweifamilienhäuser zulässig.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die sich an den umliegenden Gebäudehöhen orientieren.

Gewässerrandstreifen und Eingrünung

Im Westen wird zum Maßholderbach hin innerhalb der privaten Grünfläche ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante des Gewässers festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen soll durch entsprechende Pflanzmaßnahmen sukzessive zu einem Auwaldstreifen entwickelt werden und dient damit dem Erhalt und der Ausdehnung des angrenzenden Biotopbereiches.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens befinden sich Überschwemmungsbereiche des HQ 100 (hundertjährliches Hochwasserereignis), die nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen werden. Jegliche bauliche Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Terrassen, Gartenhäuser, usw.) sowie Maßnahmen, die eine Verschlechterung der Hochwassersituation darstellen, sind in dem festgesetzten Gewässerrandstreifen sowie den HQ 100 Bereichen unzulässig. Damit ist die ungehinderte Ausbreitung von Hochwasserereignissen im Plangebiet weiterhin möglich.

Im Anschluss an den Gewässerrandstreifen wird eine private Grünfläche mit 2,5 m Breite festgesetzt, die mittels einer dichten Bepflanzung mit Sträuchern als Puffer und Schutz zum Gewässerrandstreifen (FFH-Gebiet) dient. Der Höhenunterschied zwischen dem Bachbereich und dem bebaubaren Gelände soll durch Böschungen oder Stützmauern abgefangen werden, um zu verhindern, dass keine Maßnahmen oder baulichen Anlagen in den Gewässerrandstreifen gelangen, die das FFH-Gebiet beeinträchtigen könnten.

Im südwestlichen Planbereich befinden sich Teile des Plangebiets im Überschwemmungsbereich des HQ Extrem mit Überflutungshöhen von > 0,25m – 0,50m. Geländeauffüllungen des Mischgebiets sind daher mindestens auf HQ Extrem – Überflutungshöhe vorzunehmen.

Aus den südöstlich des Plangebiets gelegenen Hangbereichen sind Überflutungen aus Starkregenereignissen zu erwarten. Um ein schadloses Abfließen des Regenwassers innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten, wird im Bereich des verrohrten Gewässers NN-TS1 eine Entwässerungsmulde angelegt, über die das Wasser in den Maßholderbach abgeleitet werden kann.

FFH-Gebiet

Im Westen des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Ohrn-, Kupfer- und Forellental“ (Gebiets-Nr. 6723-311), das die privaten Grünflächen sowie einen Teil des Mischgebiets umfasst. Im Rahmen der Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit wurde ermittelt, dass von dem Bebauungsplan „Wiesengrund“

keine erheblichen Auswirkungen auf die potentiellen Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets ausgehen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen, die über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinausgehen, im Hinblick auf ihre FFH-Verträglichkeit zu prüfen sind.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Anschluss an das Plangebiet soll im Süden auf Flst. 276 eine Ausgleichsfläche vorgesehen werden, in der die Eingriffe aus dem Bebauungsplan außerhalb des Plangebiets durch entsprechende Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden sollen.

Dazu soll auf der Ackerfläche eine Blümmischung angesät werden. Entlang des Maßholderbachs soll ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen als Auwaldstreifen und Sukzessionsfläche entwickelt werden. Im Anschluss an das Baugebiet soll eine Streuobstwiese entstehen, die entsprechend extensiv bewirtschaftet wird. Damit wird das Plangebiet zusätzlich eingegrünt und auch kulturlandschaftlich eine Aufwertung des Siedlungsrandes geschaffen.

Limes-Verlauf

Im Süden des Plangebiets befindet sich der ehemalige Verlauf des „Obergermanisch-Raetischen Limes“. Nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wird dieser im Bebauungsplan berücksichtigt und durch gestalterische Pflanzmaßnahmen sichtbar gemacht. Der zu schützende Limesbereich besteht aus dem ehemaligen Verlauf der antiken Holzpalisade sowie eines beidseitigen Pufferbereiches von insgesamt 30 m Breite, innerhalb dessen sich Graben und Wallanlagen befunden hatten. Der Pufferbereich innerhalb des Plangebiets wird als private Grünfläche mit der Funktion Gewässerrandstreifen, sowie mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Im Limesbereich sind Geländeänderungen nicht zulässig, daher sind eventuell notwendige Geländeabfangungen (Stützmauern, Böschungen) auf den privaten Grundstücken zu erstellen.

Innerhalb der Ausgleichsfläche soll der Limesverlauf in Form von Baumpflanzungen entlang des Pufferstreifens verdeutlicht werden. In der Limesfläche soll eine Blümmischung angesät werden.

Lärmimmissionen

Bezüglich der Lärmbelästigung durch die Autobahn A6 wurde ein Lärmgutachten erstellt, das die Immissionswerte im Plangebiet untersucht hat.

Die von der Autobahn ausgehenden Lärmemissionen führen im Plangebiet dazu, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete weder bei Tag noch bei Nacht eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet aufgrund der großen Entfernung zur Autobahn unwirksam. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet vorgesehen.

Um Lärmbeeinträchtigungen möglichst zu mindern, soll bei der Umsetzung von Einzelbauvorhaben durch die bauliche Gestaltung und Anordnung der Gebäude darauf hingewirkt werden, dass ein gewisser Schutz für die Außenbereiche entsteht, z.B. durch Anordnung der Gartenbereiche nach Norden, Gebäude- und Garagenstellung als geschlossene Fassade usw.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Ausbau der Autobahn A6 und den damit einhergehenden Schallschutzmaßnahmen die vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht mehr in vollem Umfang zutreffen könnten. Ein erneutes Schallschutzgutachten könnte erforderlich sein und hier zu neuen Erkenntnissen führen.

Im Rahmen des derzeit im Planfeststellungsverfahren befindlichen 6-streifigen Ausbaus der A6 soll auf der Nordseite der Autobahn im Bereich Untermaßholderbach auf 630 m Länge ein 3 m hoher aktiver Lärmschutz (Wall, Wand) errichtet werden, um in Untermaßholderbach die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) für Kern-, Dorf- und Mischgebiete einzuhalten. Aufgrund der Schalltechnischen Untersuchung zum Autobahnausbau, die beim RP Stuttgart einsehbar ist, sind in der Unterlage 17.1.2.2, Tabelle 4, Seite 18 die „Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen – Immissionspegel, Gemeinde Öhringen, Gemarkung Untermaßholderbach und Einzelgehöft Weidenhof“ für die bestehende Bebauung bei aktivem Lärmschutz dargelegt. Die Immissionsgrenzwerte und deren Überschreitungen werden für jedes Gebäude und jedes Stockwerk dargestellt. Das Gebäude Wiesengrund 2, welches gegenüber des Plangebiets liegt, kann daher als Referenzbebauung herangezogen werden, inwiefern der Ausbau der Autobahn sich auf das Plangebiet auswirken wird. Demnach werden tagsüber die Grenzwerte für ein Mischgebiet eingehalten. Nachts werden die Grenzwerte im Südwesten um 4 db(A) (2. OG) und im Südosten um 3 db(A) (2. OG) überschritten. Sofern die Umsetzung des Bebauungsplans erst nach dem Autobahnausbau realisiert wird, wären die erforderlichen Grenzwerte mit passiven Schallschutzmaßnahmen eingehalten.

Sollte eine Bebauung des Plangebiets bereits vor Autobahnausbau erfolgen, kann in den einzelnen Baugesuchen mittels eines schalltechnischen Nachweises belegt werden, ob und wie sich eine abschirmende Wirkung auf die dahinterliegenden Bereiche auswirkt.

6. Räumlicher Geltungsbereich

Stadt Öhringen, Gemarkung Untermaßholderbach:

Teilstück von Flurstück Nr. 276, Nr. 11 (Maßholderbach) und Nr. 230 (K 2332).

7. Erschließungskosten (privat)

Die Erschließungskosten werden durch den Erschließungsträger und die Grundstückseigentümer finanziert.

Auf die öffentliche Hand kommen keine Kosten zu, da alle anfallenden Erschließungskosten von dem privaten Bauträger getragen werden.

8. Umweltbericht und naturschutzrechtliche Gutachten

Umweltbericht

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wurde zum Bebauungsplan „Wiesengrund“ ein Umweltbericht vom 26.10.2021 vom Büro Roland Steinbach, Öhringen erstellt, in dem die Auswirkungen des geplanten Baugebiets auf die Schutzgüter, sowie die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet wurden. In den Umweltbericht wurde die naturschutzfachliche Eingriffsregelung, bei welcher der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ermittelt wird, integriert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet liegt südlich des bestehenden Siedlungsgebiets von Untermaßholderbach. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch, die sich durch die Zunahme von Emissionen durch Kfz-Verkehr, Hausbrand und Lärm ergeben, sind aufgrund des geringen Umfangs nicht erheblich einzustufen.

Für das Plangebiet wurde aufgrund der Nähe zur BAB6 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, durch die Autobahn werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet am Tag und in der Nacht überschritten. Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbeeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Nach dem geplanten Ausbau der BAB6 und der Umsetzung der dort vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen ist eine Reduzierung des Verkehrslärms im Geltungsbereich zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch / Gesundheit / Bevölkerung nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind aufgrund Lage der Betriebe und der dadurch geringen Geruchsstundenhäufigkeit nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Biotopstrukturen besitzen eine mittlere oder sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neben Biotopstrukturen mit sehr geringer und geringer Bedeutung auch Biotopstrukturen mit mittlerer und hoher Bedeutung entwickelt. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes verbleiben hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Geschützte Arten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Schutzgut biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen überwiegend Ackerflächen mit geringem Arten-/ bzw. Lebensraumspektrum verloren. Die Biotopstrukturen im Bereich des

Maßholderbachs, die ein größeres Arten-/ bzw. Lebensraumspektrum bieten, bleiben erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Als erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist die Versiegelung von ca. 4.360 m² zu werten. Die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf“ und „Puffer- und Filtervermögen für Schadstoffe“ gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Die Beeinträchtigungen müssen durch externe Maßnahmen kompensiert werden.

Schutzgut Fläche

Durch das Vorhaben werden ca. 6.230 m² Fläche in Anspruch genommen. Ca. 4.360 m² überbaut und stehen nach Umsetzung des Vorhabens nicht mehr zur Verfügung. Gemäß Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung werden durch das Vorhaben ca. 18,8% der im Gemeindegebiet Öhringen jährlich in Anspruch zu nehmenden Fläche beansprucht (max. Flächeninanspruchnahme in Öhringen 3,3 ha/Jahr). Die Inanspruchnahme durch das Vorhaben liegt unterhalb der maximalen Flächeninanspruchnahme und stellt somit – ohne Inanspruchnahme durch weiterer Gebiete – keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche dar.

Schutzgut Wasser

Die mit der Bebauung und Erschließung verbundene Versiegelung von ca. 4.360 m² ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu werten. Die Beeinträchtigungen beim Schutzgut Wasser werden durch die getrennte Ableitung des Oberflächenwassers minimiert. Zudem wirkt die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen positiv auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima/Luft

Ungünstig auf das Schutzgut Klima wirkt sich die höhere Versiegelung aus. Aufgrund der Art und Größe des Vorhabens, der geplanten Begrünung sowie der in großem Umfang angrenzenden Freiflächen sind hierdurch jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das geplante Vorhaben bewirkt anlagebedingt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Aufgrund der Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe und der fehlenden Eingrünung zur freien Landschaft hin sind durch das Vorhaben erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Beeinträchtigungen müssen durch externe Maßnahmen kompensiert werden. Das geplante Mischgebiet grenzt direkt an ein bestehendes Mischgebiet an. Durch die Bebauung verändert das Gebiet seinen Charakter zwar, die bestehenden Wegebeziehungen bleiben aber erhalten. Aufgrund der vorhandenen Ausstattung der Umgebung mit Freiflächen wird die Erholung nicht erheblich beeinträchtigt. Die natürlichen Erholungsvoraussetzungen bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das im Geltungsbereich vorhandene Welterbe „Obergermanisch-raetischer Limes“ wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen durch das Vorhaben können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in größtmöglichem Umfang ausgeschlossen werden:

- Schutz des Oberbodens, Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen (DIN 18915)
- Gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubes
- Aufwertung geringerwertiger Böden durch Aufbringen der hochwertigen Böden des Geltungsbereichs, die im Bereich der überbauten Flächen anfallen (Auftragschicht 20 cm)
- Vermeidung von Bodenverdichtung und Schadstoffeinträgen in den Boden
- Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Stellplätze und Zufahrten, Ausschluss von Schottergärten und –schüttungen sowie Begrünung von Flachdächern
- Verringerung der Gebäudehöhe und Vergrößerung der Abstandsfläche zur bestehenden Bebauung hin
- Durch Auffüllungen entstehende Höhenunterschiede werden durch landschaftsgerecht ausgeformte Böschungen bzw. Natursteinmauern in die Landschaft eingebunden
- Baubedingte Auswirkungen müssen auf ein unvermeidbares Maß begrenzt werden
- Entwässerung des Gebiets im Trennsystem
- Minimierung der Beeinträchtigungen des Klimas durch energiesparende Bauweise und Nutzung regenerativer Energien
- Verwendung insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik
- Vogelkollisionen an Glasfassaden sind durch geeignete Vogelschutzmaßnahmen zu vermeiden
- Kleintierdurchlässiger Bodenabstand von Zäunen
- Dauerhafte Sicherung und Aufwertung des Gewässerrandstreifens
- Bauzeitlicher Schutz des Gewässerrandstreifens mit einem Bauzaun, Vermeidung von Gewässereintrübungen des Maßholderbachs
- Abstandsfläche mit dichter Bepflanzung und steiler Böschung bzw. Stützmauer zum Gewässerrandstreifen hin, um Störungen innerhalb des FFH-Gebiets zu vermeiden
- Ausschluss von Bodeneingriffen im Bereich des Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“

Die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ und „Landschaftsbild“ werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Flurstück 276 südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Entwicklung eines Auwaldstreifens (350 m²) mit gewässerbegleitender Hochstaudenflur (570 m²) im 10m-Gewässerrandstreifen entlang des Maßholderbachs.
- Entwicklung einer Streuobstwiese (1.250 m²)
- Ansaat von Ackerfläche mit artenreicher Blütmischung (1.300 m²).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird als Anlage den Unterlagen zur FNP-Änderung beigelegt.

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung

Zur Untersuchung des Vorkommens geschützter Arten wurde zum Bebauungsplan „Wiesengrund“ eine artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) des Büros AWL, Dieter Veile, Obersulm vom Juni 2018 erstellt.

Untersucht wurden Vogelarten sowie europarechtlich geschützte Vertreter von Reptilien. Ebenso wurden streng geschützte Arten des FFH-Gebiets berücksichtigt.

Vogelarten:

Die Erfassung der vorhandenen Vogelarten erfolgte anhand von fünf Begehungen im Abstand von mindestens einer Woche. Insgesamt wurden 9 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, die mit 9 Brutpaaren vertreten waren. Weitere 9 Arten suchten das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste auf oder wurden nur einmalig beim Überflug beobachtet.

Hinsichtlich der in Baden-Württemberg gefährdeten und nicht gefährdeten Vogelarten werden durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG begründet.

Reptilien:

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurde im Plangebiet (nur hier könnten Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden) gezielt nach europarechtlich geschützten Reptilienarten gesucht, wobei insbesondere das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht ausgeschlossen werden konnte. Die Begehungen zur Erfassung der Vögel wurden auch zur Suche nach Reptilien genutzt.

Bei keiner der Begehungen wurde ein Individuum einer Eidechsenart angetroffen. Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich geschützten Reptilienarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan wird als Anlage den Unterlagen zur FNP-Änderung beigelegt.

FFH-Vorprüfung

Zur Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplans „Wiesengrund“ auf das FFH-Gebiet „Ohrn-, Kupfer- und Forellental“ wurde vom Büro Steinbach, Öhringen eine Natura 2000-Vorprüfung vom 26.10.2021 erstellt.

Untersucht wurden die Lebensraumtypen des FFH-Gebiets, sowie die darin ausgewiesenen Tier- und Pflanzenarten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans werden keine geschützten Lebensraumtypen oder geschützten Arten beeinträchtigt.

Das Untersuchungsergebnis wird im Bebauungsplan dargestellt und übernommen.

Die zum Bebauungsplan erstellte Natura 2000-Vorprüfung wird als Anlage den Unterlagen zur FNP-Änderung beigelegt.

9. Zusammenfassende Erklärung (§ 6a Abs. 1 BauGB)

Die zusammenfassende Erklärung wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt und fortgeschrieben.

Erfordernis und Ziel des Flächennutzungsplans

Auf dem Flurstück 276 in Untermaßholderbach sollen die Voraussetzungen für eine gewerbliche als auch für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen werden. Die Fläche befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Daher ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Durch die Ausweisung des Plangebiets wird die Nachfrage von ortsansässigen Betrieben nach Erweiterungsflächen bedient. Ebenso können zeitgemäße Wohnformen errichtet werden, die dem örtlichen Bedarf entsprechen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (4. Fortschreibung vom Februar 2015) ist das Plangebiet ca. zur Hälfte als gemischte Baufläche sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher gilt das Plangebiet als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

Die bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche soll geändert und als gemischte Baufläche dargestellt werden. Der Bereich der Flächenänderung umfasst ca. 0,33 ha.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand **vom 23.11.2020 bis 05.01.2021** statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden mehrere Anregungen geäußert, die hinsichtlich ihrer Umwelt- und Planungsrelevanz bedeutsam sind. In der Sitzung des Gemeinsamen

Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen am 21.10.2021 wurden diese Anregungen wie folgt abgewägt:

LANDRATSAMT HOHENLOHEKREIS:

Immissionsschutz: Zur Anregung, dass der Verkehr der K 2332 nicht berücksichtigt wurde: Die Geräuschemissionen der K 2332 wurden in der schalltechnischen Untersuchung deshalb nicht berücksichtigt, da ihr Immissionsanteil gegenüber den Lärmbelastungen der A 6, insbesondere im maßgebenden Zeitraum 22-6 Uhr, unbedeutend ist.

Zur Anregung, dass negative Auswirkungen der angrenzenden landwirtschaftlichen/gewerblichen Nutzungen und Betriebe in Bezug auf Lärm und Gerüche zu prüfen sind: Dies trifft in gleicher Weise auf die Geräuschemissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu, von denen bei Nacht, dem hier maßgebenden Beurteilungszeitraum, in der Regel keine Immissionsanteile im Plangebiet zu erwarten sein. Alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden sich nördlich des Plangebiets in einem Abstand von mindestens 200m und liegen außerhalb der vorherrschenden Windrichtung, daher ist die Erstellung eines Geruchsgutachtens nicht erforderlich.

Zur Anregung, dass die Ausführungen zum Schutzgut Mensch aufgrund der Lärmproblematik überarbeitungsbedürftig sind: Die Ausführungen werden entsprechend überarbeitet. Durch die verbindliche Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan werden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch so berücksichtigt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART:

Umwelt: Zur Anregung, dass aus den Unterlagen die genaue Untersuchungstiefe für die Erfassungen von Reptilien nicht hervorgeht und demnach mindestens 4 Begehungen erforderlich sind: Im SAP wurde unter 6.2.1 erläutert, dass die Begehungen zur Erfassung der Vögel auch zur Suche nach Reptilien genutzt wurden. Somit fanden 5 Begehungen statt zwischen 25.04.2018 und 06.06.2018 bei Temperaturen zwischen 20° und 27°C. Nach Abstimmung mit den Gutachter Herrn Veile war aufgrund der defizitären Strukturen bereits im Juni sicher, dass im Plangebiet keine Eidechsenarten vorkommen. Daher wurden die o.g. Untersuchungen als ausreichend erachtet.

LANDESNATURSCHUTZVERBAND (LNV):

Zur Anregung, dass die in den Unterlagen dargestellte Abgrenzung des Biotops überholt und mehr als doppelt so breit ist: Die im Bestandsplan dargestellte Biotopfläche wurde vor Ort geprüft und in Abstimmung mit dem LRA – Naturschutz gemäß den örtlichen Gegebenheiten erweitert und festgelegt. Der Ausgleichsbedarf für die erweiterte Biotopfläche wird entsprechend ermittelt und berücksichtigt. Die Abgrenzung des Bebauungsplans wird an die neue Biotopabgrenzung angepasst.

Zur Anregung, aufgrund einer möglichen Besiedelung durch den Biber, die NATURA 2000 Vorprüfung, Begründung und Umweltbericht zu aktualisieren: In die Begründung wird der Hinweis auf Biberschäden aufgenommen. Die Vorprüfung und der Umweltbericht werden aktualisiert.

Zur Anregung eines breiten Puffers zum Hochwasserschutz: Durch die Festsetzung der PFG 2 – Fläche mit einer durchgängigen Böschung bzw. Natursteinmauern wird die Gefahr durch HQ Extrem verringert.

Wird weiterhin im Verfahrensverlauf ergänzt

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde vom Büro Steinbach, Öhringen ein Umweltbericht vom 26.10.2021 erstellt, in dem die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Eingriffe und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und bewertet wurden.

Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans umgesetzt.

Abwägung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der nördliche Bereich des Planungsgebiets ist über den Flächennutzungsplan der VVG Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen, 4. Fortschreibung von 2015 zur Entwicklung als Mischgebiet vorgesehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

10. Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 21.10.2021

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Öhringen, den

Oberbürgermeister Thilo Michler

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Flächennutzungsplans mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Öhringen, den

Oberbürgermeister Thilo Michler

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss vom § 2 (1) BauGB	<u>03.11.2020</u>
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 2 (1) BauGB	<u>13.11.2020</u>
Beschluss der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom § 3 (1) BauGB	<u>03.11.2020</u>
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (1) BauGB	<u>13.11.2020</u>
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Planeinsichtnahme) § 3 (1) BauGB	<u>vom 23.11.2020 bis 05.01.2021</u>
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	<u>vom 23.11.2021 bis 05.01.2021</u>
Auslegungsbeschluss vom § 3 (2) BauGB	<u>XX.XX.2021</u>
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	<u>XX.XX.2021</u>
Benachrichtigung der Behörden vom § 4 (2) BauGB	<u>XX.XX.2021</u>
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	<u>vom XX.XX.2021 auf die Dauer eines Monats</u>
Feststellungsbeschluss vom § 10 (1) BauGB	<u>XX.XX.2021</u>
Genehmigung beim Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass vom § 6 BauGB	<u>XX.XX.2021</u>
Bekanntmachung vom § 10 (1) BauGB	<u>XX.XX.2021</u>
Zur Beurkundung	
Öhringen, den _____	

Vorsitzender des Gemeinsamen Ausschusses