

Verwaltungsgemeinschaft

Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen

Änderung der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB
zum Bebauungsplan „Wammesfeld“

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 27.02.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	7
5.1	Bedarfsermittlung	7
5.2	Vorhandene Flächenpotenziale	7
5.3	Ergebnis Flächenbedarf	10
6.	Planänderung	10
6.1	Umfang der Planänderungen	10
6.2	Alternativenprüfung	11
6.3	Plandaten	11
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
7.3	Hochwasserschutz und Starkregen	12
7.4	Immissionen	12
7.5	Verkehr	12
7.6	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	13
8.	Angaben zur Planverwirklichung	13
8.1	Zeitplan	13

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Das Interesse der örtlichen Gewerbetreibenden, vor allem der Betriebe in den bestehenden und nahegelegenen Gewerbegebieten, an zusätzlichen Erweiterungs- bzw. Verlagerungsflächen nimmt zu. Die Gewerbegebietsflächen, die von der Stadt Öhringen in den letzten Jahren erschlossen wurden, sind zwischenzeitlich fast vollständig bebaut bzw. werden bebaut. Der Großteil der unbebauten Flächen befindet sich in privater Hand und ist daher kurzfristig nicht aktivierbar. Der große Bedarf kann aktuell nicht abgedeckt werden. Um einem Abwandern der ansässigen Unternehmen entgegenzuwirken, ist es das Ziel der Stadt Öhringen, neue Gewerbeflächen zur Verfügung stellen.

Der Stadt Öhringen liegen bereits konkrete Anfragen und Planungsabsichten von zwei ortsansässigen Betrieben, sowie eines regional ansässigen Betriebs zu Betriebserweiterungen bzw. -verlagerungen innerhalb des Plangebiets vor.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung gewerblicher Bauflächen zur Deckung des bestehenden konkreten Bedarfs von örtlichen Gewerbebetrieben und die damit verbundene Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

2. Verfahren

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

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Wammesfeld“ aufgestellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Öhringen und schließt in westlicher Richtung an bestehende gewerblich genutzte Flächen an. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bundesautobahn A 6. Im Westen und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Weiter südlich verläuft die Landesstraße L1036. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 15,7 ha.

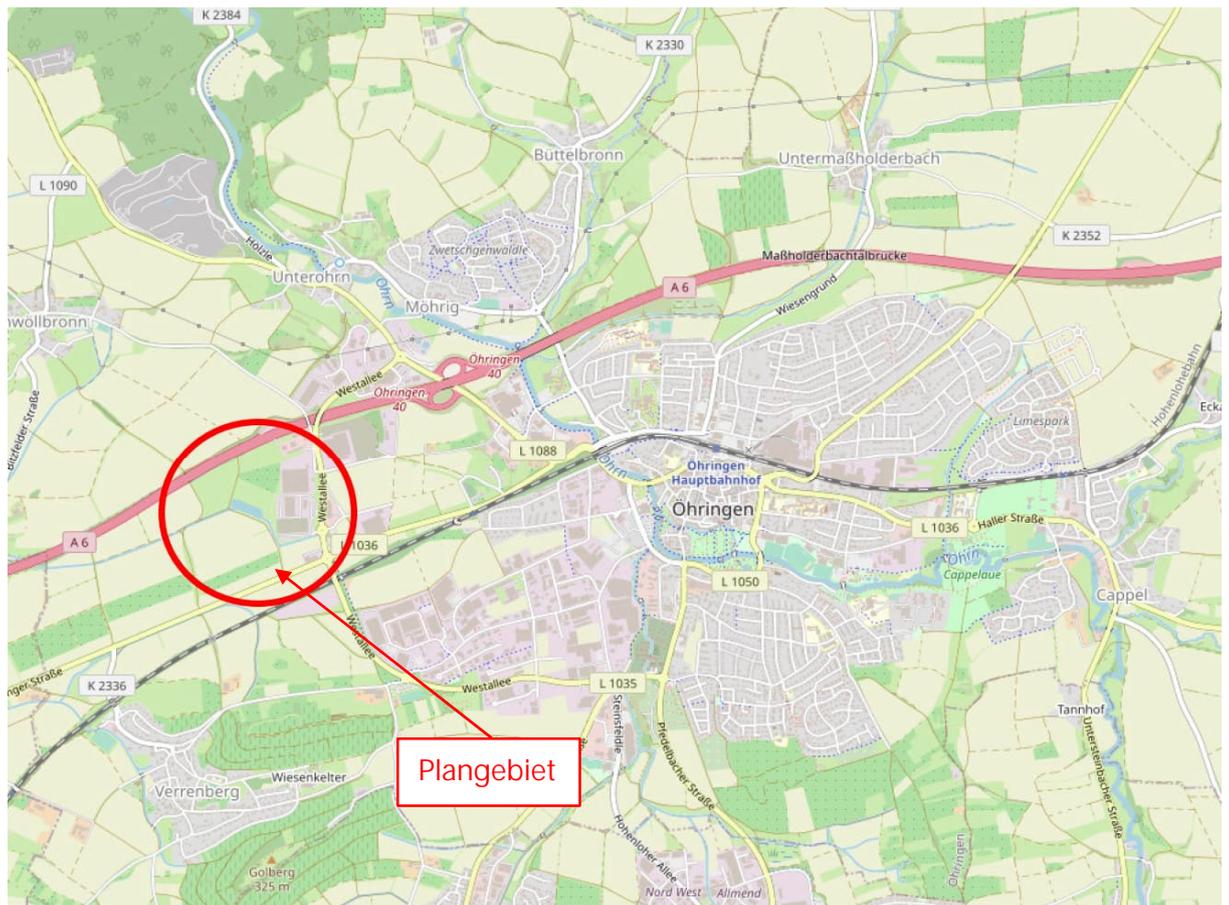


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 29.01.2024)

3.2 Bestandssituation

Das Gelände des Plangebiets fällt von Süd und Nord zur Mitte des Plangebiets hin.

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Mittig durch das Plangebiet verläuft der Hapbach, ein Gewässer II. Ordnung. Von Nord nach Süd, sowie von Ost nach West verlaufen entlang der künftig geplanten Erschließung zudem Entwässerungsgräben, die zum Hapbach führen. Entlang des Verlaufs des Hapbachs befinden sich stellenweise Feldhecken, die als Biotop kartiert sind.

Die Flächen des Plangebiets werden darüber hinaus gänzlich intensiv landwirtschaftlich als Acker und Wiesenflächen genutzt. Westlich des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, der sich teilweise als Hohlweg darstellt, welcher von einem kartierten Biotop eingefasst wird.

Mittig durch das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung der EnBW. Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplans „Flürle“ wurde diese im östlichen Verlauf bereits teilweise erdverkabelt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Öhringen wird im Landesentwicklungsplan dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt Öhringen liegt auf der Entwicklungsachsen Heilbronn - Öhringen - Schwäbisch Hall - Crailsheim (- Feuchtwangen)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Ein Großteil des Plangebiets wird auf Ebene der Regionalplanung als Vorranggebiet „Schwerpunkte Gewerbe Industrie Dienstleistung“ (IGD-Schwerpunkt) dargestellt. Der nordwestliche Teilbereich ist im Regionalplan nicht überplant. Im Westen ragt das Plangebiet in einen „Regionalen Grünzug“. Darüber hinaus sind für das Plangebiet keine weiteren regionalplanerischen Restriktionen gegeben.

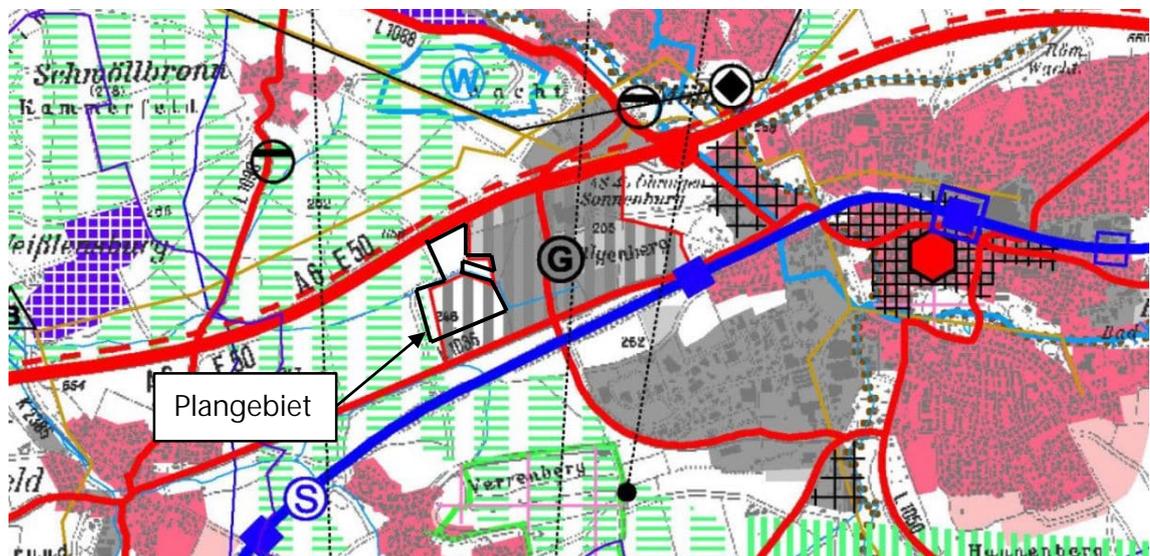


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken, 18. Änderung (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Das Plangebiet reicht im westlichen und nordwestlichen Bereich über die Abgrenzung des IGD-Schwerpunktes hinaus. Die Überschreitung beträgt etwa 5,5 ha. Im südlichen Bereich wird der Ausweisungsumfang des IGD-Schwerpunktes nicht vollständig genutzt; es handelt sich um etwa 5,5 ha. IGD-Schwerpunkte sind gemäß Plansatz 2.4.3.1 als raumordnerisches Ziel festgelegt und gebietsscharf abgegrenzt; somit liegt hier ein Zielverstoß vor.

Das Vorhaben erfüllt zudem nicht die Anforderungen des „Leitfadens zum Umgang mit Erweiterungen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ vom 17.12.2014; der Leitfaden fordert insbesondere, dass für eine Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung keine zusammenhängenden noch entwickelbaren Flächen im erforderlichen Umfang im IGD-Schwerpunkt zur Verfügung stehen dürfen. Dies ist hier jedoch der Fall, da die Flächen Galgenberg und Flurstück-Nr. 861 (Krötenäcker) innerhalb des IGD-Schwerpunkts liegen, aber aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs nicht in Anspruch genommen werden können.

Durch die Überschreitung im Westen ist außerdem der Regionale Grünzug „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“ gemäß Plansatz 3.1.1 betroffen. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Die Überschreitung des IGD-Schwerpunkts wird durch den aktuellen Bedarf begründet (vgl. Kap. 5). Die vorhandenen Flächenpotentiale im IGD-Schwerpunkt können aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs nicht aktiviert werden. Auch die vorhandenen Baulücken können aufgrund der zu geringen Flächengrößen oder dem fehlenden Flächenzugriff nicht zur Deckung des konkreten Bedarfs herangezogen werden. Zudem ist festzustellen, dass Überlegungen zur Entwicklung eines neuen interkommunalen Gewerbegebiets nördlich der Autobahn als denkbare Alternative derzeit bis auf Weiteres nicht weiterverfolgt werden.

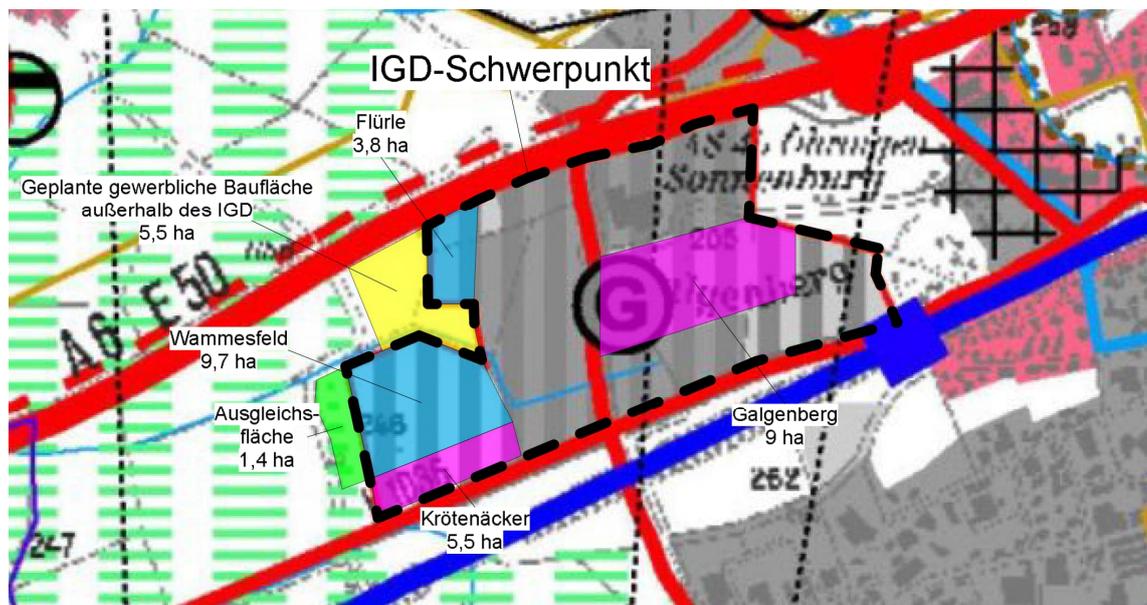


Abb. 3: Übersichtsplan IGD-Schwerpunkt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken, 18. Änderung (Eigene Darstellung / Kartengrundlage: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Für die Umsetzung der Planung – Einbeziehung der gewerblichen Baufläche außerhalb des IGD-Schwerpunktes – wird daher einen raumordnerischen Vertrag zwischen der Stadt Öhringen und dem Regionalverband Heilbronn-Franken vorbereitet. Dieser muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen sein. Im Rahmen des Vertrags verpflichtet sich die Stadt Öhringen, auf die Inanspruchnahme und planerische Entwicklung des Flurstücks

Nr. 861, das innerhalb der gebietsscharfen Abgrenzung des IGD-Schwerpunktes liegt, zu verzichten. Zudem verpflichtet sich die Stadt Öhringen, für den westlichen Abschluss des Gebiets im Bebauungsplan einen etwa 50 m breiten Streifen als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen und zu entwickeln, um einen ausreichend großen Puffer zum westlich angrenzenden nach § 33 NatSchG geschützten Biotop „Hohlweg II westlich Öhringen“ zu gewährleisten.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken trägt den Flächentausch mit, mit dem die Fläche Krötenäcker (Flurstück Nr. 861) innerhalb der IGD-Abgrenzung wegen Nichterwerbbarkeit durch die Stadt Öhringen zunächst „geparkt“ und einer planerischen Entwicklung entzogen wird. Der aktuelle Flächenbedarf kann im Gegenzug auf Basis der Abgrenzung (Geltungsbereich) des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wammesfeld“ im Rahmen der erfolgten Frühzeitigen Beteiligung gedeckt werden. Der Geltungsbereich überschreitet die Abgrenzung des gebietsscharf festgelegten IGD-Schwerpunkts „Öhringen-Kernort (West)“ um etwa 5,5 ha. Die südliche Teilfläche des IGD-Schwerpunkts (Krötenäcker, Flurstück Nr. 861) mit einem Umfang von etwa 5,5 ha wird nicht beplant. Durch den Flächentausch ergibt sich rechnerisch keine Änderung beim Flächenumfang.

Die Fläche Krötenäcker (Flurstück Nr. 861) bleibt Teil des festgelegten IGD-Schwerpunkts „Öhringen-Kernort (West)“ und einer späteren gewerblichen Nutzung vorbehalten. Voraussetzung dafür ist die überwiegende Bebauung des Gewerbegebiets Wammesfeld gemäß den vertraglichen Vereinbarungen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen ist ein Großteil des Gebiets „Wammesfeld“ derzeit als nicht überplante, also landwirtschaftliche Fläche, dargestellt. Zusätzlich sind die nordöstlichen und südöstlichen Teilbereiche als gewerbliche Baufläche, der östliche Teilbereich als Grünfläche dargestellt.

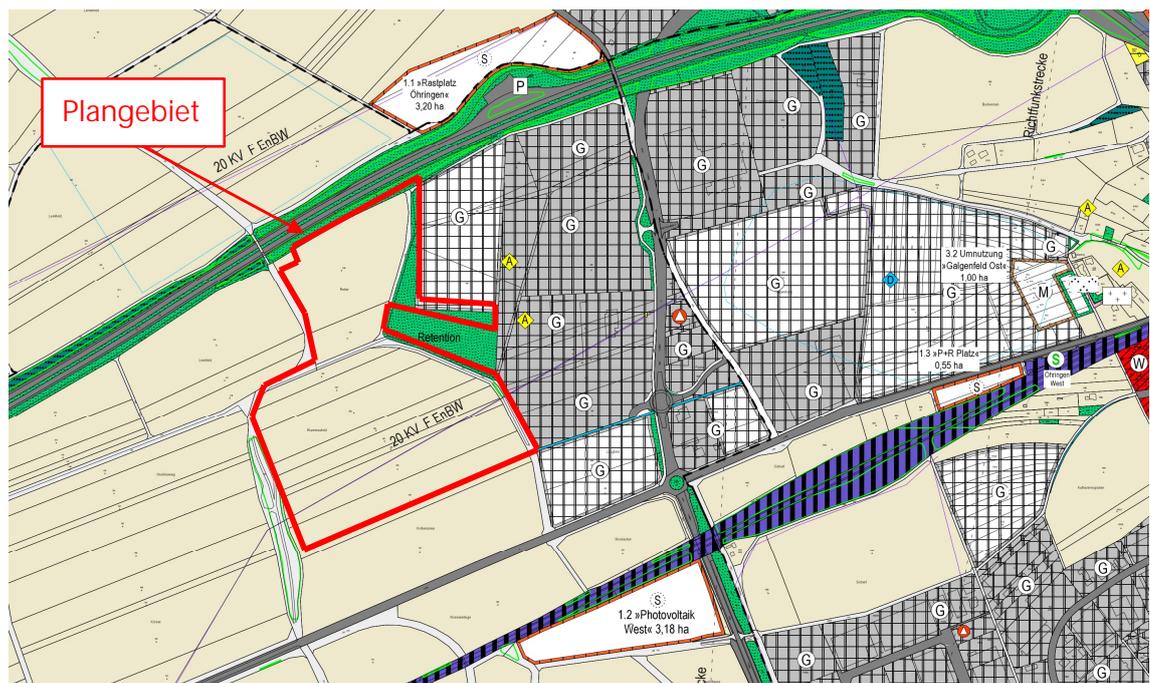


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete



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

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich ein nach §33 NatschG des Landes Baden- Württemberg geschütztes Offenlandbiotop. Es handelt sich dabei um die „Feldhecke III westlich Öhringen“ (Biotopnr.: 167221261147).

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere geschützte Offenlandbiotope. Im Norden befinden sich „autobahnbegleitenden Hecken nordwestlich Öhringen“ (Biotopnr.: 167221261001). Diese sind als Feldhecken und Feldgehölze geschützt. Im Westen grenzt der „Hohlweg II westlich Öhringen“ (Biotopnr.: 168221261209) an. Das Biotop ist als Hohlweg und Feldgehölz geschützt.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich weitere Schutzgebietsflächen. Darunter sind FFH-Mähwiesen, weitere geschützte Offenlandbiotope und ein Landschaftsschutzgebiet. Diese werden durch die Planung weder berührt noch beeinflusst. Weitere Schutzgebiete in der fernen Umgebung werden ebenfalls nicht beeinflusst.

Biotopverbund

Am westlichen Gebietsrand befinden sich Flächen des Biotopverbunds trockener Standorte. Dieser befindet sich außerhalb des Vorhabenbereichs. Es handelt sich dabei um den geschützten Hohlweg, welcher als Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte dient. Durch die geplante Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung des Biotopverbunds vermieden werden.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfes erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017:

„Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet (vgl. Anlage zu TOP 2b DB der RO vom 13.11.2007).

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.“

5.1 Bedarfsermittlung

Für das Plangebiet „Wammesfeld“ liegen der Stadt Öhringen drei verbindliche Anfragen von Gewerbetreibenden vor, die ihren Firmensitz in das Gebiet „Wammesfeld“ verlegen bzw. erweitern möchten.

Firma A (produzierendes Gewerbe) möchte die südliche Fläche mit einem Flächenanteil von zunächst 4 ha erwerben und eine Option auf Erweiterung auf ca. 8 ha in den folgenden 2-3 Jahren.

Firma B (produzierendes Gewerbe) möchte eine Fläche von 3 ha erwerben. Dies könnte im nördlichen Bereich angesiedelt werden.

Firma C (Logistik) hat bereits ihren Firmensitz östlich des Plangebiets. Hier ist eine Erweiterung des Firmengeländes nach Westen mit ca. 2,4 ha geplant.

Insgesamt werden somit ca. 13,4 ha konkret nachgefragt.

5.2 Vorhandene Flächenpotenziale

Bestehende Baugebiete

Die vorhandenen gewerblichen Baulücken werden nachfolgend aufgeführt.

Bebauungsplan Schönblick:

Die gewerblichen Baugrundstücke sind bis auf folgende Flurstücke vollständig belegt.

BP Schönblick	Größe [qm]	Eigentümer	Status
Flst.-Nr. 3546*	12.999	Stadt	unbebaut
<i>*Durch Grundstücksneubildung entstehen 3 Bauplätze. Einer wird aktuell veräußert.</i>			
Flst.-Nr. 3545*	11.728	Stadt	unbebaut
<i>*Durch Grundstücksneubildung entstehen 3 Bauplätze. Verkaufsgespräche laufen.</i>			
Flst.-Nr. 3544	9.984	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 3548	4.466	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 3547	1.397	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 3549	9.890	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 3551	2.749	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 3550	6.303	privat	unbebaut

Bebauungsplan Galgenfeld II:

Die gewerblichen Baugrundstücke sind bis auf folgende Flurstücke vollständig belegt.

BP Galgenfeld II			
	Größe [qm]	Eigentümer	Status
Flst.-Nr. 3330	2.564	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 3331	5.776	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 3332	3.321	privat	unbebaut

Bebauungsplan Spital-Etzweide:

Die gewerblichen Baugrundstücke sind bis auf folgende Flurstücke vollständig belegt.

BP Spital-Etzweide			
	Größe [qm]	Eigentümer	Status
Flst.-Nr. 2015/5	6.647	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 2015/10	2.500	privat	unbebaut

Bebauungsplan Zeilbaumweg:

Die gewerblichen Baugrundstücke sind bis auf folgende Flurstücke vollständig belegt.

BP Zeilbaumweg			
	Größe [qm]	Eigentümer	Status
Flst.-Nr. 1886/2	3.220	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 1887	3.512	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 1825	4.464	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 1824	2.513	privat	unbebaut

Bebauungsplan Schleifwiesen:

Die gewerblichen Baugrundstücke bis auf folgendes Flurstück vollständig belegt.

BP Schleifwiesen			
	Größe [qm]	Eigentümer	Status
Flst.-Nr. 1990	11.821	privat	unbebaut, teilweise Parkplatz

Bebauungsplan Alte Ziegelei:

Die gewerblichen Baugrundstücke sind bis auf folgende Flurstücke vollständig belegt.

BP Alte Ziegelei			
	Größe [qm]	Eigentümer	Status
Flst.-Nr. 1992/1	4.349	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 1992/2	7.373	privat	unbebaut / Lagerfläche
Flst.-Nr. 1992/4	13.751	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 2031/13	3.699	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 2031/16	1.899	privat	unbebaut / Autolagerplatz
Flst.-Nr. 2031/17	1.388	privat	unbebaut

Bebauungsplan Steinsfeldle:

Die gewerblichen Baugrundstücke sind bis auf folgende Flurstücke vollständig belegt.

BP Steinsfeldle	Größe [qm]	Eigentümer	Status
Flst.-Nr. 2260/8	3.175	privat	Unbebaut / Stellplatzfläche
Flst.-Nr. 2260/5	4.648	privat	unbebaut
Flst.-Nr. 2301	2.889	privat	unbebaut /Parkplätze

Die Stadt Öhringen kann aktuell im Gewerbegebiet Schönblick gewerbliche Baugrundstücke im Umfang von ca. 2,47 ha anbieten. Aktuell werden diese Baugrundstücke veräußert.

Weitere Baulücken im Umfang von 12,43 ha befinden sich in privatem Eigentum. Von diesen werden ca. 1,53 ha als Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt. Ein Flächenzugriff besteht für die Stadt Öhringen nicht. Die Stadtverwaltung versucht, wenn möglich, Interessenten an Eigentümer von Baulücken zu vermitteln. Die Baulücken dienen allerdings überwiegend als Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe und werden daher meistens nur bei einer Eigenentwicklung bebaut.

Geplante Baugebiete (FNP)

Geplante Gewerbliche Baufläche „Flürle“

Die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante gewerbliche Baufläche „Flürle“ mit 3,8 ha wird in den Bebauungsplan „Wammesfeld“ einbezogen, um den in Kap. 5.1 aufgeführten Bedarf zu decken.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Galgenberg“ und teilweise „Galgenfeld Ost“

Die Fläche „Galgenberg“ (Flst. 1541 und Flst. 1654 bis 1660) hat insgesamt eine Fläche von 9 ha. Diese Fläche ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplans und befindet sich als „Außenbereich im Innenbereich“ innerhalb eines bebauten Gebiets. Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich als Acker genutzt. Eine Entwicklung als Bauland innerhalb der nächsten 10 Jahre ist nicht möglich, da seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht. Die Stadt Öhringen hat sich bereits seit Jahren erfolglos um den Flächenerwerb bemüht.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Scherersgrund“

Für die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche „Scherersgrund“ mit 1,5 ha soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die gewerbliche Baufläche dient der Erweiterung der beiden nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe, welche eine Betriebserweiterung nach Süden anstreben.

Geplante Gewerbliche Baufläche „Zeilbaumweg“

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche „Zeilbaumweg“ mit 2,9 ha sollte als Erweiterungsfläche für einen bestehenden Gewerbebetrieb dienen. Der Gewerbebetrieb hat sich letztendlich für eine Betriebsverlagerung nach Neuenstein entschieden. Eine Entwicklung der geplanten gewerblichen Baufläche ist daher aktuell nicht vorgesehen

Aufgrund der Erschließungssituation bietet sich die Fläche nicht für eine Neuansiedlung an. Zudem ist eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung an diesem Standort in Bezug auf die nordöstlich gelegene Wohnnutzung nicht möglich.

5.3 Ergebnis Flächenbedarf

Die Stadt Öhringen kann aktuell gewerbliche Baugrundstücke im Umfang von rund 2,5 ha zur Verfügung stellen, diese werden aktuell bereits veräußert. Zudem soll für zwei bestehende Gewerbebetriebe die gewerbliche Baufläche „Scherersgrund“ entwickelt werden.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen „Galgenfeld“ und teilweise „Galgenfeld Ost“ können aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs über einen langen Zeitraum nicht aktiviert werden. Gleiches gilt für die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche innerhalb des IGD-Schwerpunkts.

Die aufgezeigten Baulücken können aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht aktiviert werden. Zudem eignen sich die Baulücken aufgrund der zu geringen Flächengröße der Baugrundstücke nicht, den konkreten Bedarf (siehe Kap. 5.1) zu decken.

Der in Kap. 5.1 dargelegte Bedarf nach gewerblichen Bauflächen kann somit nicht über die vorhandenen Flächenpotentiale abgedeckt werden. Zur Deckung des Bedarfs ist die Aufnahme weiterer gewerblicher Bauflächen im Gewinn „Wammesfeld“ vorgesehen.

Insgesamt werden aktuell ca. 13,4 ha gewerbliche Bauflächen konkret nachgefragt (vgl. Kap. 5.1). Der Bebauungsplan „Wammesfeld“ sieht derzeit 16,27 ha Gewerbebebietsflächen vor. Hinzu kommen 1,51 ha Erschließungsflächen und 3,20 ha Grünflächen und 1,31 ha Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Mit der Überschreitung des ermittelten konkreten Bedarfs von ca. 2,87 ha sollen weitere Anfragen abgedeckt werden. Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Öhringens als Mittelzentrum, der Lage an der Entwicklungsachse „(Bretten) – Eppingen – Schwaigern – Leingarten – Heilbronn – Weinsberg – Obersulm – Bretzfeld – Öhringen – Neuenstein/Waldenburg/Kupferzell – Untermünkheim – Schwäbisch Hall – Ilshofen – Crailsheim – (Feuchtwangen) und der Lage an der Autobahn A6 und der Bahnstrecke Heilbronn-Crailsheim wird eine Überschreitung des konkreten Bedarfs als vertretbar erachtet.

6. Planänderung

6.1 Umfang der Planänderungen

Im Flächennutzungsplan werden neue gewerbliche Bauflächen im Umfang von 14,3 ha aufgenommen. Davon befinden sich 9,7 ha innerhalb und 4,6 ha außerhalb des IGD Schwerpunktes. Zudem wird eine geplante Grünfläche im Umfang von 1,4 ha für Ausgleichsmaßnahmen am Gebietsrand aufgenommen. Die Grünfläche befindet sich im Regionalen Grünzug. Die Grünfläche mit dem bestehenden Regenrückhaltebecken wird weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt.

6.2 Alternativenprüfung

Da sich aktuell keine weiteren Flächen im IGD-Schwerpunkt aktivieren lassen, bietet sich ein Standort in direkter Anbindung an den IGD-Schwerpunkt an. Dadurch wird eine Zersiedelung vermieden.

Die Planung sieht daher die Aufnahme von weiteren gewerblichen Bauflächen in direkter Anbindung an den IGD-Schwerpunkt vor. Der Standort wird im Süden und Osten vom IGD-Schwerpunkt und im Norden von der Bundes-Autobahn A6 eingerahmt. Lediglich im Westen schließt der Standort an den Außenbereich mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Zusammen mit dem umliegenden Gewerbe- und Industriegebiet, bildet diese Baufläche einen gewerblichen Schwerpunkt in Öhringen. Aufgrund der Lage und des geplanten Zuschnitts der Baugrundstücke, u.a. auch für großflächige Gewerbebetriebe, eignen sich die Flächen nicht zuletzt für Erweiterungen von Betrieben. Eine ungestörte betriebliche Tätigkeit ist durch den östlich angrenzenden Bebauungsplan „Flürle“ und des dort festgesetzten (eingeschränkten) Industriegebiets gewährleistet.

Es bestehen daher keine sinnvolleren Alternativen.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	15,7 ha	
Gewerbliche Baufläche	14,3 ha	91,1 %
Grünflächen	1,4 ha	8,9 %

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.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Stadtgebiet von Öhringen befindet sich nach der Systematik von KÖPPEN in der warmgemäßigten Klimazone, die durch ein feuchttemperiertes Klima (immerfeucht, keine Trockenzeit) mit warmen Sommern charakterisiert ist. Gemäß dem Klimaatlas Baden-Württemberg (2006) beträgt die Jahresmitteltemperatur im langjährigen Mittel ca. 9°C (Wetterwarte Öhringen). Das Gebiet besitzt staubfilternde Gehölzstrukturen im Bereich

des Hapbachs und der Entwässerungsgräben. Überwiegend handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese Ackerflächen tragen zur Kaltluftproduktion bei.

Im Zuge des Bebauungsplans wird vom Büro Ökoplane eine Klimaexpertise erstellt.

Folgende Auswirkungen ergeben sich durch die Planung:

- Zeitlich befristete Emissionen aus dem Baubetrieb
- Verlust von Kaltluft produzierender Fläche
- Windfeldstörungen und Temperaturveränderung durch Bauwerke/ Versiegelung

Folgende Maßnahmen sollten in nachgelagerten Verfahren berücksichtigt werden, um die Auswirkungen zu minimieren:

- Der Verlust klimaaktiver Fläche ist durch die Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen zu reduzieren.
- Baufelder sind möglichst durchströmbar anzuordnen (Blockaden vermeiden).
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge wirkt sich positiv aus (z.B. bei Parkplätzen und Zufahrten).
- Verwendung heller Oberflächenbeläge für Dächer, Wege- und Platzflächen wird empfohlen.
- Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünungen minimiert den Eingriff.
- Mit Blick auf den Klimawandel sollte bei der Artenauswahl von Neupflanzungen auf deren Hitze- und Trockenheitstoleranz geachtet werden.

7.3 Hochwasserschutz und Starkregen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Hapbach und ein östlicher Zulauf. Dabei handelt es sich um ein Gewässer zweiter Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Zudem befinden sich im Plangebiet Entwässerungsgräben, die in den Hapbach münden.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der LUBW sind keine Überschwemmungsgebiete (HQ₁₀₀ / HQ_{extrem}) betroffen.

Das Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen zeigt auf, dass sich im Plangebiet Flächen der drei Überflutungsausbreitungen befinden. Dabei nehmen die Einstufungen „selten, verschlammte“ und „extrem, verschlammte“ den größten Flächenanteil ein, während die Ausbreitung „außergewöhnlich verschlammte“ nur sehr kleinräumig auftritt. Belange des Starkregenrisikomanagements sind soweit notwendig in nachgelagerten Verfahren zu beachten.

7.4 Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wammesfeld“ wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.5 Verkehr

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage verteilen sich die durch das geplante Gewerbegebiet induzierten Verkehre auf die BAB 6, die L 1036 und die Westallee in alle Richtungen, voraussichtlich mit dem Schwerpunkt Bundesautobahn. Der auf die Autobahn gerichtete

Teil des gewerblichen Verkehrs wird eher in nördliche bzw. nordöstliche Richtung zur BAB 6, also über die Westallee, abfließen. Generell wird aufgrund der Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen angenommen, dass der Mehrverkehr in der allgemeinen Verkehrszunahme untergeht bzw. sich ohne weitere negative Auswirkungen im übergeordneten Straßennetz verteilt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wammesfeld“ wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.6 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Eignung für den Landbau in Anspruch genommen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen wird im Umweltbericht dargestellt und auch mit entsprechend hoher Bewertung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einfließen.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Eigenart der anzusiedelnden Nutzungen (Gewerbegebiet) mit ihrem Flächenbedarf, Emissionsgrad und Verkehrsaufkommen bedingt, dass Möglichkeiten der Innenentwicklung naturgemäß stark eingeschränkt sind. Bei der Betrachtung von innerörtlichen Flächenpotentialen wird deutlich, dass diese für den vorliegenden Bedarf nicht geeignet sind, da zum Beispiel Beschränkungen bei den zulässigen Emissionen bestehen und schützenswerte Nutzungen (Wohnungen bzw. Wohngebiete) betroffen wären. Darüber hinaus sind auch geeignete Brachflächen, wie z.B. ehemalige Militärgelände, nicht vorhanden. Die Gewerbegebietsflächen, die von der Stadt Öhringen in den letzten Jahren erschlossen wurden, sind zwischenzeitlich fast vollständig bebaut bzw. werden bebaut. Der Großteil der unbebauten Flächen, befindet sich in privater Hand und sind daher oft nicht kurzfristig aktivierbar. Der große Bedarf kann aktuell nicht abgedeckt werden.

Nach Abwägung aller Belange verbleibt letztlich nur die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen, wenn die Baulandentwicklung in dieser Form ermöglicht werden soll. Bei der Entscheidung werden die landwirtschaftlichen Belange mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Es wird vermieden, dass kleine und ungünstig geschnittene Bewirtschaftungseinheiten verbleiben. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens weiterhin gewährleistet, da das landwirtschaftliche Wegenetz weitgehend unberührt bleibt oder im Rahmen der Planung ausgebaut bzw. ergänzt wird.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Planverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Öhringen, den

DIE VEREINBARTE
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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