



Große Kreisstadt

Öhringen

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

„Ochsensee-Ost – 1. Änderung“

Gemarkung Öhringen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 24.02.2026

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	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
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	5
5.	Plankonzept	6
5.1	Vorhabenbeschreibung	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
5.3	Plandaten	7
6.	Planinhalte	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	14
7.5	Wasserhaushaltsbilanz	15
7.6	Immissionen	15
8.	Angaben zur Planverwirklichung	15
8.1	Zeitplan	15
8.2	Bodenordnung	15

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Von Seiten des Eigentümers der Flurstücke 1056 und 1056/1 wurde eine Anfrage auf Bebauung gestellt. Der Vorhabenträger möchte auf den beiden Flurstücken Wohngebäude errichten. Dieser Bereich wird derzeit als Garagenanlage genutzt. Diese bestehende Nutzung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ochsensee-Ost“, der dort ein Gewerbegebiet festsetzt. Um eine städtebaulich verträgliche Wohnbebauung zu ermöglichen, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die vorrangige Entwicklung von Flächen im Innenbereich zur Schonung der Außenbereiche und der landwirtschaftlichen Flächen sowie eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu gewährleisten. Dabei soll auch Wohnfläche im Innenbereich geschaffen werden, um die Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur zu sichern.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 932 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.
- Anschluss an bebaute Ortsteile

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 800 m nördlich des Stadtzentrums.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 1056 und 1056/1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,23 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, open-streetmap.org/copyright, 16.12.2025)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Fotos Bestandssituation (Eigene Aufnahmen)

Die Grundstücke werden aktuell als Garagenanlage genutzt (siehe Abb. 2). Das Plangebiet ist im Norden durch die Straße „Am Ochsensee“ und im Osten durch die Meisterhausstraße eingerahmt. Darüber hinaus befinden sich Wohngebäude an den beiden Wohnstraßen. Weitere Wohngebäude befinden sich im Westen und Süden. Im Süden grenzt eine verdichtete Wohnbebauung an das Plangebiet.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet fällt von Norden von 244,0 m ü. NN nach Süden auf 240,0 m ü. NN ab.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Straße „Am Ochsensee“ und im Osten über die Meisterhausstraße.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher der Bebauungsplan „Ochsensee-Ost“ der am 25.02.1965 genehmigt wurde. Der Bebauungsplan setzt für die überplanten Grundstücke ein Gewerbegebiet fest. Das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Große Kreisstadt Öhringen als Mittelzentrum ausgewiesen und wird entsprechend der Raumkategorien dem Ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt an der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim – Feuchtwangen.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (N) Bestand“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

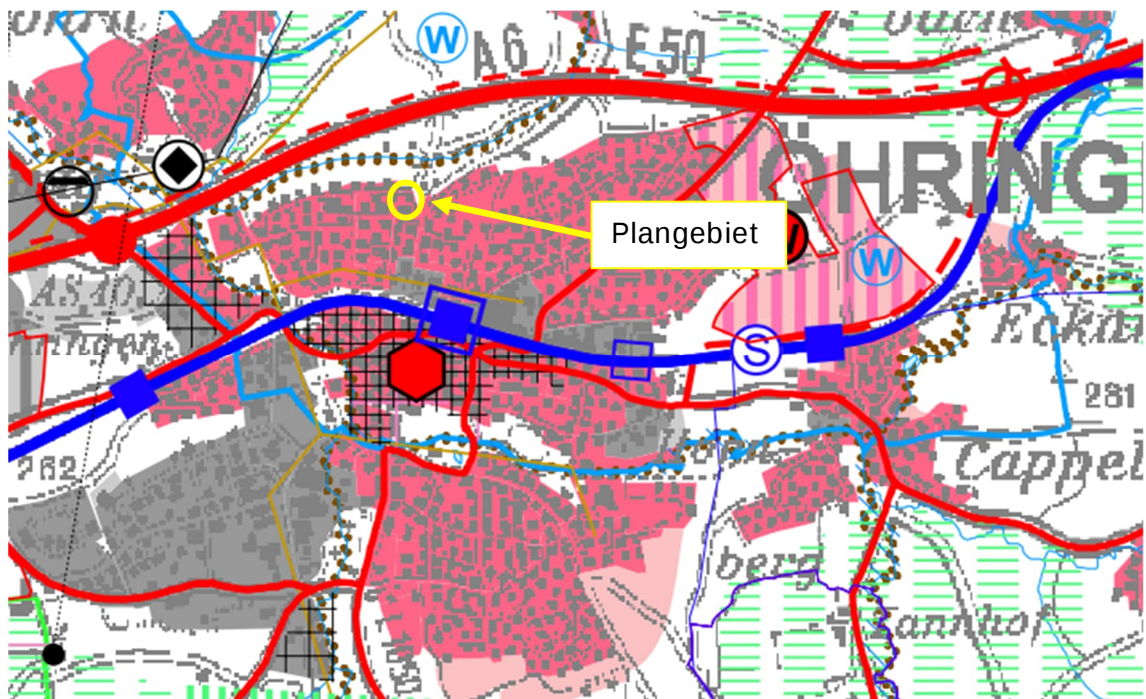


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) und deren Anlage vom 19.08.2021 enthalten Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und Grundsätze. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG.

Im Festlegungsteil werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß I.1.1 (Z) sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Gemäß I.2.1 (Z) sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Stadt hat sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausführlich auseinandergesetzt. Auf Kapitel 9.4 Hochwasserschutz und Starkregen wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden daher beachtet.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Großen Kreisstadt Öhringen und der Gemeinden Pfedelbach und Zweiflingen als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

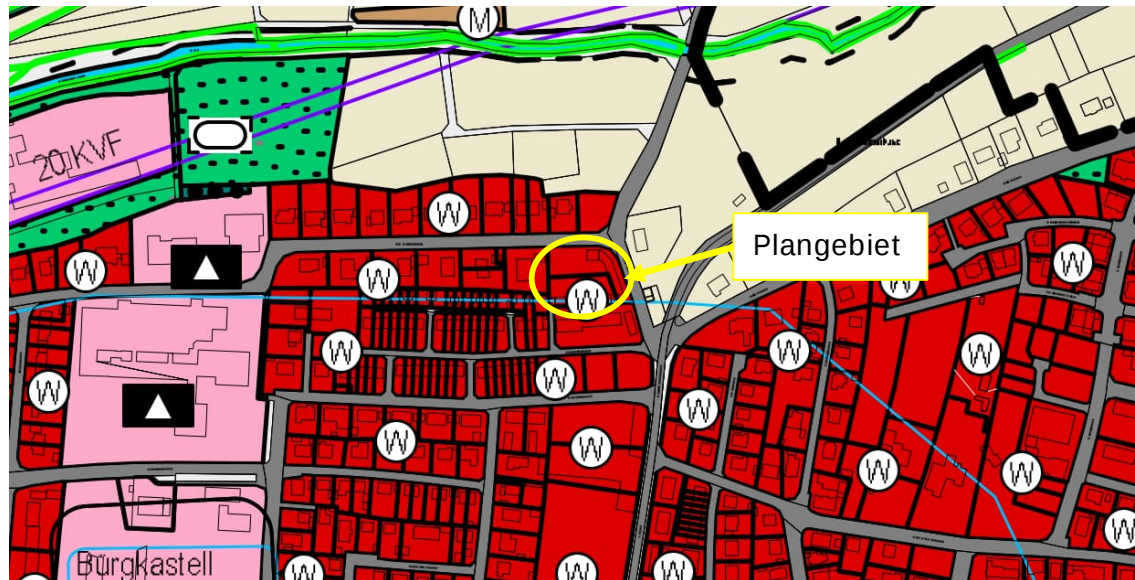


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: vVG Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen)

4.3 Schutzgebiete



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 18.12.2025)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Naturschutz-, Landschaftsschutz-, EU-Vogelschutz- oder FFH-Gebiete sowie auch keine Biotop- oder Überschwemmungsgebiete berührt.

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

Wasserschutzgebiet „Öhringen“

Das Plangebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Öhringen“. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebiets-Rechtsverordnung vom 22.04.1993 sind zu beachten.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabenbeschreibung

Die Planung sieht eine zweigeschossige Wohnbebauung vor. Es werden entlang der Straße „Am Ochensee“ zwei Einfamilienhäuser und in zweiter Reihe eine Reihenhausbauung vorgesehen. Damit wird eine städtebaulich vertretbare Verdichtung im Übergang zum südlich gelegenen mehrgeschossigen Wohnungsbau geschaffen.

Für die Reihenhausbauung sind zudem Garagen und Stellplätze an der Meisterhausstraße vorgesehen.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks soll über die nördlich angrenzende Straße „Am Ochensee“ und im Osten über die Meisterhausstraße erfolgen. Die Reihenhausbauung wird zudem über eine interne Erschließungsstraße an der westlichen Grundstücksgrenze an die Straße „Am Ochensee“ angebunden. Hierfür wird eine Wege- und leitungsrecht im Bebauungsplan zugunsten des Eigentümers des Flst.-Nr. 1056/1 festgesetzt

Das Grundstück kann hinsichtlich aller Leitungsmedien (Wasser, Strom, Telefon) über die angrenzenden Straßen erschlossen werden. Die Entwässerung des Plangebietes soll über den bestehenden Mischwasserkanal der Straße „Am Ochensee“ erfolgen.

Zur Entlastung des Kanalnetzes ist auf den zukünftigen Baugrundstücken eine Regenwasserrückhaltung vorzusehen.

Kommunale Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Löschwasserbedarf

Die Straßen angrenzend an das Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebiets ist nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW zu ermitteln.

Laut Löschwasserplan der Großen Kreisstadt Öhringen ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet gesichert. In diesem Bereich wird die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h über einen einzelnen Hydranten ermöglicht. Die maximale Löschwasserentnahme liegt bei 62,3 bzw. 82,1 m³/h.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	0,23 ha	
Nettobauland	2.330 m ²	100,0 %
davon: Wohngebiet	2.330 m ²	100,0 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	7	
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	2	945 m ²
Reihenhäuser [RH]	5	1.385 m ²
Wohneinheiten (WE)*	8	
Bruttowohndichte **	72,1	

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1,0 WE je RH und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland (Ziel Regionalverband 60 EW/ha)

Die angestrebte Bruttowohndichte von rund 72 EW/ha überschreitet die Zielvorgabe des Regionalplans Heilbronn-Franken mit 60 EW/ha. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ entsprechend dem Orientierungswert für Wohngebiete laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 0,4 festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. des Baukörpers sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Um ein Einfügen in die bestehende Bestandsbebauung zu gewährleisten, werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Zur Beschränkung der Gebäudehöhe werden die maximale Traufhöhe auf 8,5 m und die maximale Frsthöhe auf 11,5 m festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die festgesetzte EFH, die die Höhenlage ($\pm 0,5$ m) der Gebäude vorgibt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei werden gemäß Planeintrag Einzelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

Um eine flexible Bauweise zu ermöglichen, bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durchgängig durch Baugrenzen sowie Baulinien.

Die Gebäudehauptrichtung baulicher Anlagen ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine übermäßige Versiegelung zu reduzieren sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der gesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auch außerhalb der Baugrenzen bis max. 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge dient der Minimierung von Oberflächenabfluss und der Förderung der natürlichen Versickerung. Dadurch wird die Grundwasserneubildung unterstützt, die Kanalisation entlastet und das lokale Mikroklima durch erhöhte Verdunstungsleistung verbessert.

- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Die Festsetzung dient der Vermeidung eines Schadstoffeintrags in das Grundwasser und somit dem Grundwasserschutz.

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Die Vorgabe zur insektenschonenden Beleuchtung dient der Reduzierung von Lichtemissionen. Sie schützt nachtaktive Insekten, mindert Störungen im Naturhaushalt und trägt zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Anforderungen bei.

- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Durch Begrünung, Verdunstung und die Verringerung der Versiegelung wird das lokale Kleinklima stabilisiert. Dies führt zu einer Reduzierung sommerlicher Überwärmung, einer besseren Luftqualität und einer höheren Aufenthaltsqualität in den angrenzenden Bereichen.

- Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag

Markierte oder strukturierte Verglasungen gewährleisten die Sichtbarkeit von Glasflächen für Vögel und verhindern deren Kollision mit transparenten oder spiegelnden Gebäudeteilen. Diese Maßnahmen dienen zum Schutz heimischer Vogelarten.

- Schutzmaßnahmen gegen Feuerbrand

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung der Ausbreitung des Feuerbrands. Durch die Auswahl resistenter Gehölze und die Begrenzung besonders anfälliger Arten wird der Schutz angrenzender Bestände sowie die langfristige Sicherung der Vegetationsstruktur gewährleistet.

- Kleintierdurchlässigkeit von Zäunen

Bodengängige Öffnungen in Zäunen erhalten die Durchwanderbarkeit für Kleintiere. Damit bleiben ökologische Trittsteine und Lebensraumvernetzungen im Siedlungsraum funktionsfähig, was einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund leistet.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung der südlich gelegenen Reihenhausbebauung sicherzustellen, wird im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ein Wege-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung sowie die technische Ver- und Entsorgung kann somit über die Straße „Am Ochsensee“ erfolgen.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Durchgrünung des Gebietes wird ein Pflanzgebot auf dem Baugrundstück festgesetzt. Damit wird die Durchgrünung zur direkten Umgebung des Planungsgebietes erhalten.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine Einbindung in die bestehende Bau- und Dachstrukturen in der Umgebung zu ermöglichen, werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-35° zugelassen. Um moderne Dachformen zu ermöglichen, werden darüber hinaus für untergeordnete Gebäudeteile des Hauptgebäudes auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

Zusätzlich sind zur ökologischen Gestaltung begrünte Dachflächen allgemein zulässig.

Zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Gestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Areals zu gewährleisten, wird die Farbgestaltung von Gebäudefassaden eingeschränkt. Grelle und sehr helle und dunkle Farbtöne, die ein Hervortreten aus dem landschaftlichen und bestehenden Bebauungszusammenhang der Umgebung bewirken, werden ausgeschlossen. Zudem sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung unzulässig.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung bzw. negative Wirkung auf den angrenzenden Landschaftsraum durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen und Stützmauern

Zur Einbindung in den Siedlungsraum sind nur Hecken und offene Zäune wie zum Beispiel offene Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig. Bei Errichtung von Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind nur Höhen von 1,5 m zulässig.

Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Die Errichtung von Retentionsanlagen dient der städtebaulichen Anpassung an zunehmende Starkregenereignisse und trägt zur Reduzierung von Überflutungsrisiken im Siedlungsgebiet bei. Durch die ortsnahe Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser werden bestehende Entwässerungssysteme entlastet und eine nachhaltige, klimaresiliente Entwicklung des Quartiers unterstützt.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung

- Regenwasserrückhaltung
- Regenwasserzisternen
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Stellplatzverpflichtung
- Photovoltaikpflicht

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit

Das der Planung zugrunde liegende Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung nach und verursacht keine negative Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem umgebenden Gebiet im Vergleich zur aktuell bestehenden Nutzung (Garagenanlage).

Tiere und Pflanzen

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird der bisherige mögliche Versiegelungsgrad (GRZ 0,6) reduziert. Der bisher hohe Versiegelungsgrad durch die Garagenanlage mit Hofflächen wird zukünftig reduziert. Es entstehen Gartenflächen, welche wiederum Lebensraum für Pflanze und Tiere bieten. Die Planung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus.

Boden und Wasser

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird der bisherige mögliche Versiegelungsgrad (GRZ 0,6) reduziert. Der bisher hohe Versiegelungsgrad durch die Garagenanlage mit Hofflächen wird zukünftig reduziert. Durch den geringeren Versiegelungsgrad werden mehr Gartenfläche entstehen. Die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Bodenbelägen und die Einschränkung der möglichen

Flächenversiegelung durch die Grundflächenzahl verringern die Eingriffe in das Schutzgut. Die Planung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden und Wasser aus.

Luft und Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima werden nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich die relativ kleine Fläche inmitten des bestehenden Siedlungsgefüges befindet. Durch den geringeren Versiegelungsgrad werden mehr Grünflächen entstehen, welche sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Neubebauung im Vergleich zur Bestandssituation (Garagenanlage) nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Mögliche Auswirkungen, die sich unmittelbar auf das Erscheinungsbild der Nachbarschaft ergeben, werden aufgrund des Ziels der Nachverdichtung und dem Flächensparen in Ihrer Gewichtung jedoch untergeordnet.

Fazit:

Die geplante Maßnahme erfüllt das Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung, ohne die Wohn- und Arbeitsverhältnisse negativ zu beeinflussen. Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades ergeben sich positive Effekte für Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser sowie eine Verbesserung des Kleinklimas. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich beeinträchtigt, sodass die Planung insgesamt als umweltverträglich und städtebaulich sinnvoll einzustufen ist.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch die „Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung – Dipl.-Biol. Dieter Veile“ 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:

Die vorhandenen Strukturen verweisen darauf, dass durch das Vorhaben bezüglich Vogelarten sowie europarechtlich und national streng geschützter Arten keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden können. Weitere bzw. vertiefte Untersuchungen der Fauna im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind für keine betrachtungsrelevante Artengruppe erforderlich.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel sind im Rahmen der Abwägung als Belange gemäß der 2011 in das BauGB eingeführten Klimaschutzklausel

ausdrücklich zu beachten. Sie besitzen allerdings keinen Vorrang, sondern müssen sich als Abwägungsmaterial an und mit anderen Belangen und Interessen messen und vergleichen lassen. Laut aktueller Rechtsprechung stellen die Regelung des § 1a Abs. 5 BauGB dabei kein Optimierungsgebot dar, das dem Klimaschutz eine Sonderstellung gegenüber anderen Belangen einräumen würde (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.01.2022 – OVG 10 S 17/219).

Ergänzend ist das seit 01.07.2024 in Kraft getretene Klimaanpassungsgesetz (KAnG) zu beachten. Dessen zentrale Vorschrift in Bezug auf die Bauleitplanung stellt § 8 KAnG dar:

Die Träger öffentlicher Aufgaben müssen danach bei ihren Planungen und Entscheidungen sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigen, insbesondere

- Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
- Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser,
- Bodenerosion oder
- Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden.

Die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind dabei weiterhin nicht absolut und ohne Rücksicht anderer Belange umzusetzen. Es kann Konstellationen geben, in denen andere Belange (z. B. wirtschaftliche, soziale oder infrastrukturelle) Vorrang haben. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist es im Rahmen der Abwägung auch möglich, dass bestimmte Maßnahmen zur Klimaanpassung zurückgestellt oder modifiziert werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und mit anderen Zielen in Einklang steht.

Für das Plangebiet wurde daher verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Reduzierung der Versiegelung durch eng am Vorhaben orientierten Baugrenzen.
- Neben der Sicherung günstiger Belüftungseffekte ist auch die Sicherung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld von Bedeutung. Die Ausprägung eines Wärmeinseleffektes ist möglichst zu vermeiden. Durch die eng am Vorhaben orientierten Baugrenzen bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.
- Durch den Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf dem Baugrundstück werden Hitzeinseln vermieden und eine Verbesserung des lokalen Kleinklimas gefördert.

Durch die oben genannten Maßnahmen wird aktiv der Klimaschutz gefördert. Diese mindern und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Bebauung des Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen den Belangen des Klimaschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Die Regionale Klimaanalyse des Regionalverbands Heilbronn-Franken zeigt eine zunehmende thermische Belastung sowie die hohe Bedeutung von Kaltluftentstehungsgebieten und Ventilationsbahnen für die Siedlungsbereiche der Region. Die Planungshinweiskarte identifiziert hierfür relevante Wärmeinseln, Kaltluftleitbahnen und klimatisch wirksame Freiflächen, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen – wie die Reduzierung von Versiegelung, der Einsatz versickerungsfähiger Beläge sowie der Erhalt klimawirksamer Grünstrukturen – tragen dazu bei, die lokalen Klimafunktionen zu stärken und negative Effekte auf das Mikroklima zu minimieren.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Überschwemmungsgebiete bzw. Überflutungsflächen sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

Für die Stadt Öhringen wurde ein Kommunales Starkregenrisikomanagement erarbeitet.

In der erstellten Starkregengefahrenkarte werden für den Planbereich sowohl bei einem seltenen Abflussereignis als auch bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis und einem extremen Abflussereignis kleinflächige Überschwemmungsbereiche aufgezeigt.

Ein Abflussweg des Niederschlagswassers befindet sich östlich des Plangebietes im Bereich der „Meisterhausstraße“. Die Gefahr durch kleinflächige Überschwemmungsbereiche können im Rahmen der Vorhabenplanung durch bauliche Maßnahmen und Geländemodellierungen vermieden werden. Negative Auswirkungen sind daher für die Planung und die Planungsumgebung nicht erkennbar.

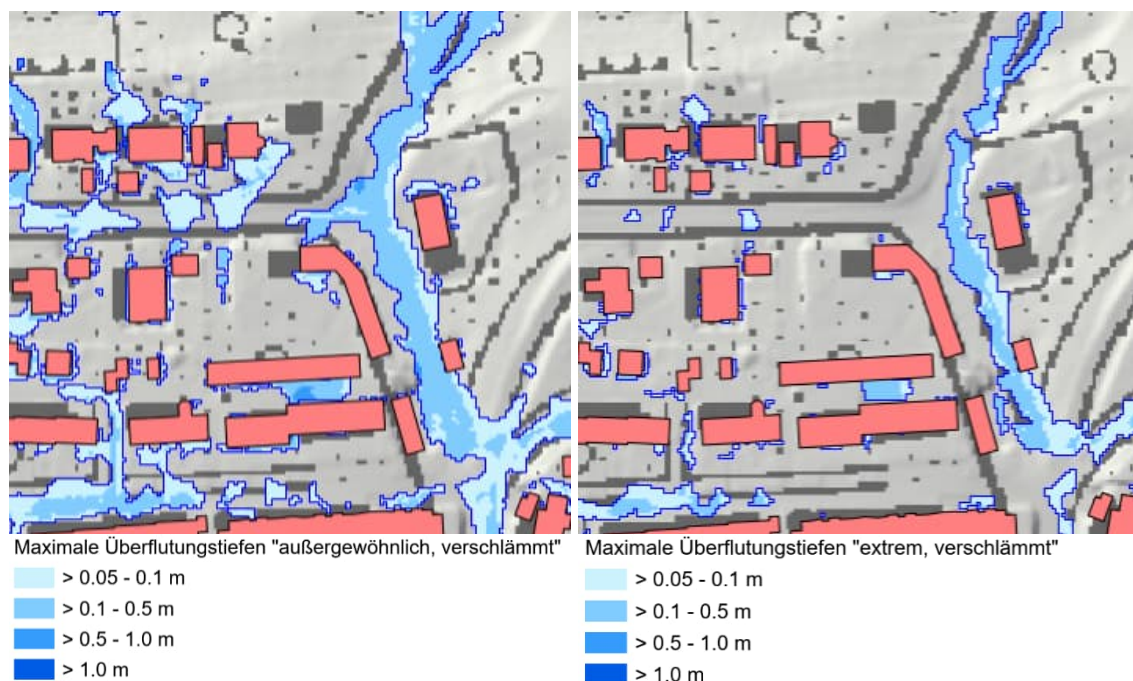


Abb. 6: Starkregenrisikomanagement Stadt Öhringen (Quelle: Große Kreisstadt Öhringen)

7.5 Wasserhaushaltsbilanz

Im vorliegenden Verfahren wird eine bestehende Festsetzung eines Gewerbegebiets in eine Wohnbaufläche überführt. Die Änderung betrifft somit kein neu zu erschließendes Gebiet, sondern eine Umnutzung innerhalb bereits überplanter und erschlossener Flächen. Gemäß DWA-A 102-2 ist die Wasserhaushaltsbilanz insbesondere bei neu entwässerungstechnisch zu erschließenden Gebieten erforderlich.

Die Zielvorgabe der DWA-A/M 102-Reihe besteht darin, die Wasserbilanzgrößen (Direktabfluss, Grundwasserneubildung, Verdunstung) im bebauten Zustand möglichst weitgehend an den unbebauten Referenzzustand anzunähern. Diesem Ziel wird im vorliegenden Fall durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen:

- Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrads
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten Verkehrs- und Stellflächen,
- Dachbegrünung auf Flachdachgebäuden zur Förderung der Verdunstung und Rückhaltung,
- Pflanzgebote auf den Baugrundstücken zur Erhöhung der Grünanteile und Förderung der Versickerung.

Diese Maßnahmen entsprechen den Empfehlungen der DWA-A 102 zur Förderung des lokalen Wasserhaushalts und tragen nachweislich zur Reduktion des Direktabflusses, zur Erhöhung der Verdunstung und zur Förderung der Grundwasserneubildung bei.

Da die Bebauungsplanänderung den bisher zulässigen Versiegelungsgrad durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 (vorher GRZ 0,6,) deutlich reduziert und die genannten Maßnahmen eine wasserhaushaltsverträgliche Entwicklung sicherstellen, wird auf eine detaillierte Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-A 102 verzichtet.

7.6 Immissionen

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist mit keinen Immissionen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Siedlungslage zu rechnen. Umgekehrt befinden sich keine Emissionsquellen im Umfeld des Plangebietes, welche Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung, im Vergleich zur Bestandssituation, haben könnten. Vielmehr wird ein bisheriges von Wohnbebauung umgebendes Gewerbegebiet in ein Wohngebiet umgewandelt.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden im Rahmen der Bildung der Baugrundstücke notwendig und werden durch den Eigentümer vorgenommen.

Aufgestellt:

Öhringen, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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