

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN

„SCHERERSGRUND“

GEMARKUNG ÖHRINGE
GROSSE KREISSTADT ÖHRINGEN
HOHENLOHEKREIS

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadt Öhringen liegt der Erweiterungswunsch zweier Gewerbebetriebe vor, welche die bestehenden Anlagen vor Ort erweitern möchten. Dazu soll im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände eine Erweiterung nach Süden über den bisher bestehenden Bebauungsplan hinaus erfolgen. Für die bisherige gewerbliche Nutzung besteht der Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ vom 24.01.1996, in dem ein eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen ist. Die bestehenden Gebäudenutzungen wurden bereits über das im B-Plan „Alte Ziegelei“ festgesetzte Baufenster hinaus nach Süden im Bereich der dort festgesetzten Ausgleichsflächen errichtet. Dafür wurde bereits eine Befreiung in Verbindung mit anderweitigen Kompensationsmaßnahmen erteilt.

Die Betriebserweiterung der beiden bestehenden Gewerbebetriebe nach Süden wird erforderlich, um den Anforderungen aufgrund neuer Rechtsbestimmungen gerecht zu werden sowie die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe zu erhalten und zukünftig zu sichern.

Um die bereits bestehende tatsächliche Nutzung rechtlich abzubilden und eine nahtlose Erweiterung an die bestehenden Betriebsgebäude zu ermöglichen, soll mit der Aufstellung des geplanten Bebauungsplans „Scherersgrund“ das bestehende Baufenster aus dem BP „Alte Ziegelei“ nach Süden fortgeführt werden.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist erforderlich, da die Flächen bisher nach § 35 BauGB beurteilt wurden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Öhringen- Pfedelbach – Zweiflingen vom 09.09.2022 ist das Plangebiet in der aktuellen 1. Änderung der 4. Fortschreibung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

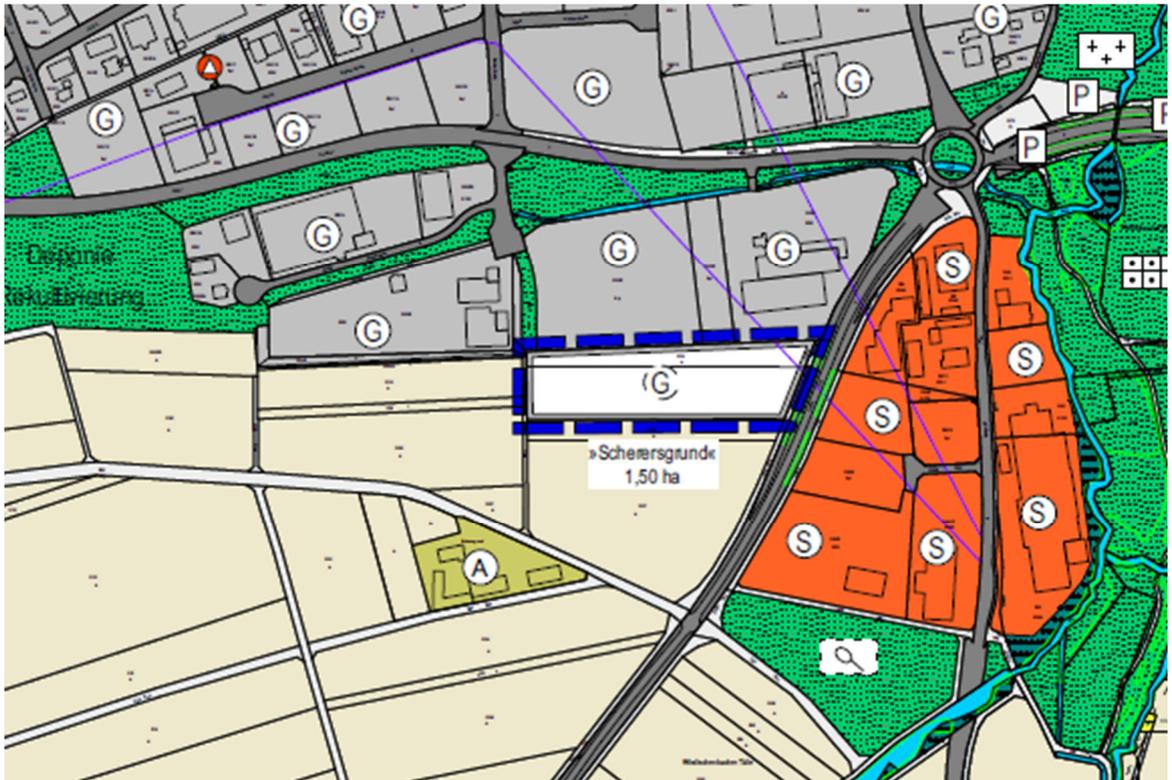


Abb. 1: Darstellung Plangebiet (Quelle: FNP der VVG ÖHR-PF-ZW, Stand 09.09.2022)

3. Planerische Vorgaben / Schutzgebiete / Artenschutz

Regionalplanerische Vorgaben

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 grenzt das Plangebiet an eine Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe, die nachrichtlich aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen wurde.

Für das Plangebiet selbst bestehen keine weiteren Vorgaben.

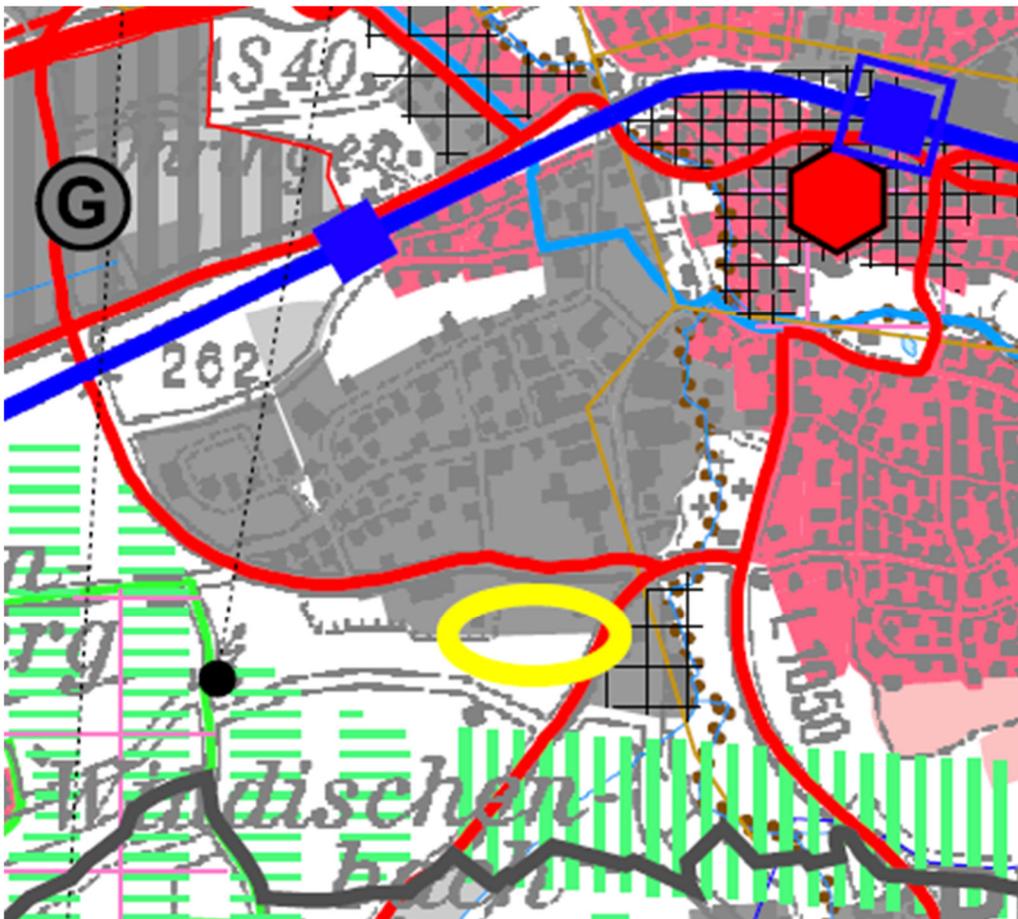


Abb 2: Auszug Raumnutzungskarte Regionalverband Heilbronn-Franken 2020
(in gelb Plangebiet)

Biotope, Schutzgebiete

Im Westen des Plangebiets befindet sich angrenzend ein Offenlandbiotop „Feldhecke III südlich Öhringen“, Nr. 168221261243.

Das Offenlandbiotop befindet sich außerhalb des Plangebiets, die bestehende Feldhecke bleibt erhalten und es erfolgt kein Eingriff. Laut Aussage des Landratsamts Hohenlohekreis, UNB zum Scopingtermin am 09.04.2024 wird sich der Biotopstatus jedoch ändern, da es sich durch die geplante Bebauung nicht mehr um eine freistehende Feldhecke handelt.

Aus diesem Grund wird ein Ersatz notwendig.

Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Die Fläche befindet sich außerhalb von Biotopverbunden.



Abb 3: Offenlandbiotopkartierung (Quelle: LUBW Kartendienst)

Wasserschutzgebiet, Gewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets. Im Norden der bestehenden Bebauung verläuft der Schleifbach.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Gemäß Begründung zur FNP-Fortschreibung werden in den Ackerflächen insbesondere Arten der freien Feldflur, hier Feldlerchen, betroffen sein. Für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die ausgeräumten Ackerflächen als Lebensraum ungeeignet.

Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros AWL Dieter Veile vom Oktober 2024 erstellt. Aus den Untersuchungen, die im Zeitraum von März bis Oktober 2024 stattfanden, resultiert folgendes gutachterliches Fazit:

Es „wurden die Vorkommen von Vögeln, der Haselmaus sowie europarechtlich geschützte Reptilien und Schmetterlingen (Nachtkerzenschwärmer) untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung können wie folgt zusammengefasst werden:

Vögel:

Insgesamt wurden an 8 Begehungen im Untersuchungsgebiet 8 Brutvogelarten nachgewiesen, die mit 9 Brutpaaren vertreten waren. Alle Arten sind allgemein verbreitet, überwiegend auch in innerörtlichen Gärten und Gehölzgruppen anzutreffen und relativ wenig störungsempfindlich. Durch das Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Haselmaus:

Die Haselmaus wurde in 6 von 10 Nesttubes im Gehölz nördlich des Plangebiets nachgewiesen. Durch das Vorhaben erfolgen keine Eingriffe in den

besetzten Gehölzbestand und es werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Reptilien:

Bei insgesamt 7 Begehungen konnte kein Individuum einer Reptilienart beobachtet werden. Daher werden bzgl. Reptilien keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Schmetterlinge:

*An 6 Geländeterminen wurde nach Individuen (Eier, Larven, Adulttiere) des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) gesucht. Dabei konnte kein Nachweis erbracht werden. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG können nicht erfüllt werden.“*

Die artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) des Büros AWL ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Starkregen

Gemäß Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Im nordöstlichen Plangebiet kann es gemäß des Überflutungsereignisses „außergewöhnlich, verschlammte“ zu maximalen Überflutungstiefen von > 0,1 – 0,5m kommen. Im südöstlichen Plangebiet können maximale Überflutungstiefen von > 0,05 – 0,1m und teilweise > 0,1 – 0,5m erreicht werden. Die Höhenlage baulicher Anlagen ergibt sich für das jeweilige Grundstück anhand der Bezugshöhe. Diese wird ausgehend vom höchsten Punkt des bestehenden Geländes am Schnittpunkt mit der Außenwand des bestehenden Gebäudes festgelegt. In den Überflutungsbereichen ist darauf zu achten, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe ausreichend hochgelegt wird, um Überflutungen zu vermeiden. Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge auf den Grundstücken wird daher ausdrücklich hingewiesen.

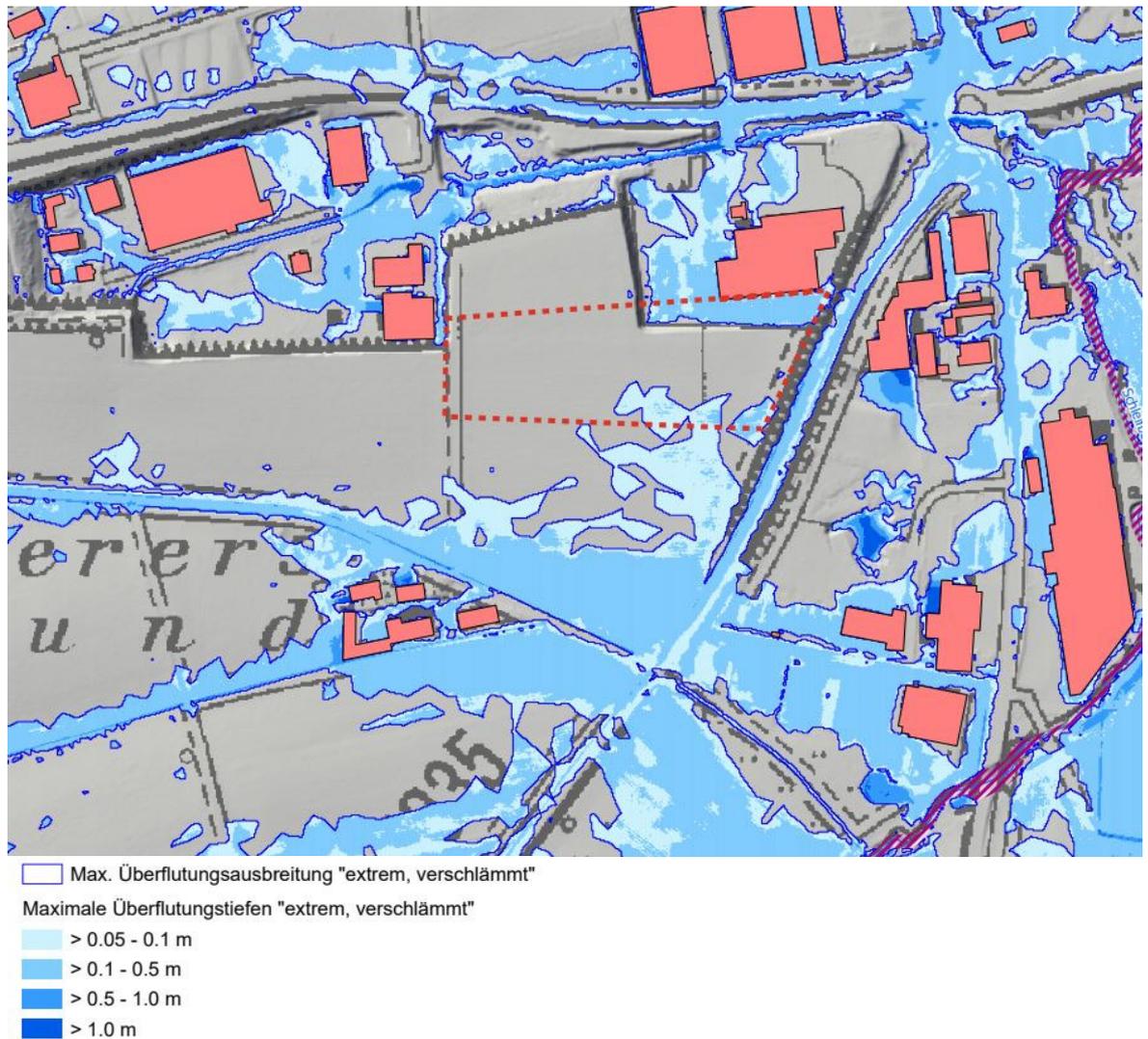


Abb 4: Überflutungsausbreitung und -tiefen „extrem, verschlämmt“ (Quelle: Starkregengefahrenkarte Stadt Öhringen)

Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß der Karte Flurbilanz 2022 ist das Plangebiet als Vorrangflur bewertet. In der Bodenpotentialkarte wird die Fläche als Vorrangpotential eingestuft. Damit handelt es sich um sehr hochwertige landwirtschaftliche Flächen, die aufgrund der geplanten Erweiterung langfristig für die landwirtschaftliche Produktion entfallen werden.

Das Plangebiet ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Daher hat eine Flächenbewertung und Flächenfestlegung bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden.

Aufgrund des Erweiterungsbedarfs der bestehenden Gewerbebetriebe wurde die Ausweisung der gewerblichen Baufläche direkt am bestehenden Standort der Gewerbebetriebe vorgenommen. Damit sind alternative Planungsmöglichkeiten in bisher unbebauten Gewerbeflächen im Stadtgebiet Öhringen nicht als zielführende Alternativen zu werten. Die Erweiterung am bestehenden Standort der Gewerbebetriebe erfolgte nach Süden im Bereich der bisher unbebauten landwirtschaftlichen Flächen, da innerhalb des Betriebsgeländes keine ausreichenden Bauflächen zur Verfügung stehen. Ebenso ist eine

Erweiterung nach Westen, Osten oder Norden aufgrund der angrenzenden bereits bebauten Grundstücke bzw. der L 1035 im Osten und der Ziegeleistraße/Westallee im Norden nicht möglich.

Im Umweltbericht (E-/A-Bilanz, S.32) zur 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird angeregt:

„Für die anstehenden, teilweise hochwertigen Ackerböden bietet es sich an, den Oberboden in den Erschließungsflächen und wenn möglich auch den Gewerbeflächen abzutragen und auf geringwertigere Ackerböden aufzubringen (Oberbodenauftrag /Bodenmanagement).“

Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt, ein Bodenschutzkonzept wird erstellt.

Geruchsimmissionen aus Landwirtschaft

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb als Aussiedlerhof mit Wohngebäude und Betriebsgebäuden sowie Tierbestand. Aufgrund des Tierbestands können Geruchsemissionen entstehen.

Gemäß Auskunft des Landwirtschaftsamtes des LRA Hohenlohekreis vom 26.04.2024 führen die bestehenden Geruchsemissionen gemäß GERDA-Vorprüfung nicht zu Beeinträchtigungen des geplanten eingeschränkten Industriegebiets, auch eine Erweiterung des Tierbestands führt nicht zu relevanten Auswirkungen. Daher ist gemäß Landwirtschaftsamt kein Geruchsgutachten erforderlich.

Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen in den angrenzenden Gewerbegebieten sowie der Wohnnutzung in südlich gelegenen Aussiedlerhof ist die Erstellung eines Lärmgutachtens erforderlich.

In Abstimmung mit dem LRA Hohenlohekreis – Immissionsschutz wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 des Büros rw bauphysik vom 16.12.2024 erstellt. Die Ergebnisse der Voruntersuchung zeigen, dass zur Nachtzeit (22-6 Uhr) Immissionskonflikte durch das geplante Industriegebiet am Aussiedlerhof und im östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet sowie an der zulässigen Wohnnutzung im BP „Alte Ziegelei“ nicht auszuschließen sind. Zur Vermeidung von Überschreitungen der zulässigen Richtwerte der TA Lärm wurden Emissionskontingente für Industriegebietsflächen ermittelt, die als schalltechnische Anforderungen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Geräuschkontingentierung des Büros rw bauphysik ist als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

Staubimmissionen im Plangebiet.

Die Lagerung und der Umgang / die Bearbeitung mit losen Erdmaterialien, die zu einer Staubeentwicklung führen, können im Plangebiet zu Staubemissionen führen, die auf umgebende Nutzungen einwirken können. Aufgrund der bereits durchgeführten Behandlung der Materialien z.B. durch Befeuchtung, werden die Emissionen möglichst gering und auf das Betriebsgelände beschränkt gehalten. Es wird daher kein erhöhtes Konfliktpotential insbesondere bezüglich des südlichen landwirtschaftlichen Betriebs erwartet.

Im Plangebiet sind keine Wohnungen zugelassen, so dass auch hier keine Konflikte zu erwarten sind. Der konkrete Umgang mit Staubemissionen ist im Rahmen des Baugesuchs abzuhandeln.

Bestehende Leitungen

Im Osten des Plangebiets befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom und Vodafone auf Flst. 2228, 2224/1 (Feldweg im Osten) und Flst. 2242 (Bereich der L 1035, außerhalb des Plangebiets).

Auf Flst. 2223/1 befindet sich im Osten auf Höhe der bestehenden Gebäude ein städtischer Mischwasserkanal sowie ein Privatkanal. Im Norden befindet sich auf Flst. 2223/3 ebenfalls ein städtischer Mischwasserkanal.

Landesstraße L 1035

Im Osten verläuft außerhalb des Plangebiets die Landesstraße L 1035. Gemäß § 22 Straßengesetz BW ist von Landesstraßen mit Hochbauten ein Abstand von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand einzuhalten.

4. Beschreibung des Bestandes

4.1 Lage / Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets von Öhringen und grenzt an das bestehende Industriegebiet „Alte Ziegelei“ an.

Im Norden befinden sich die bestehenden Betriebsgebäude der beiden Firmen, welche nach Süden erweitert werden sollen. Im Osten grenzt ein Feldweg sowie ein Grünbereich mit Bäumen und Sträuchern an und im Anschluss die L 1035 (Öhringer Straße). Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, im Nordwesten befinden sich ebenfalls Betriebsgebäude der dortigen Gewerbeansiedlung.

Im weiteren Verlauf nach Süden befindet sich ein Aussiedlerhof mit Tierhaltung.

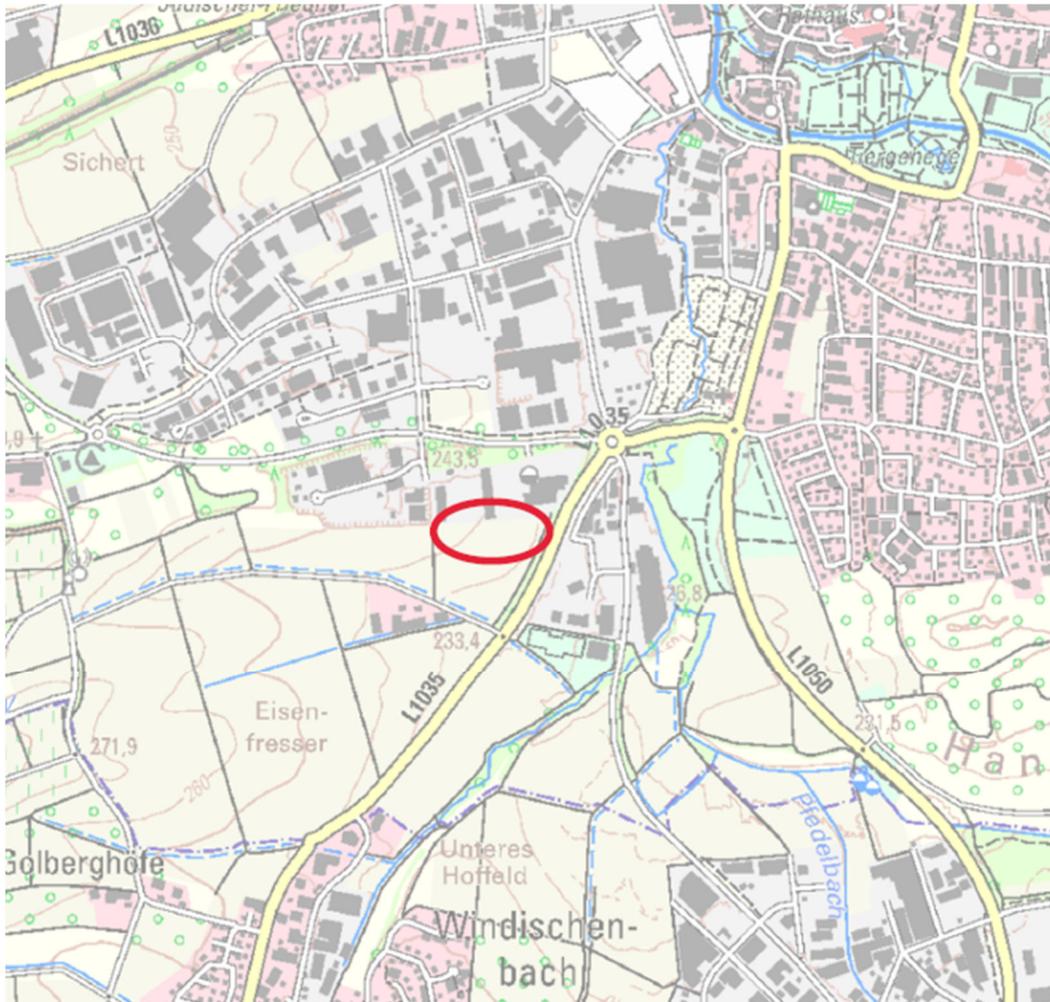


Abb 5: Auszug aus digitaler topographischer Karte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

4.2 Derzeitige Nutzung der Flächen

Das geplante Baugebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit Ackerbau genutzt. Im Osten befindet sich ein Feldweg. Daran angrenzend (außerhalb des Plangebiets) befindet sich ein Offenlandbiotop (Feldhecken).

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 2,1 ha.

4.3 Topographie

Das Plangebiet fällt stetig von Nordwesten von ca. 241 m üNN nach Südosten auf ca. 234 m üNN ab. Im Bereich der bestehenden Bebauung befindet sich zwischen Flst. 2223/3 und Flst. 2223/12 ein Höhenversatz, der mit einer Mauer ausgeglichen wurde.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Im südwestlichen Ortsbereich von Öhringen sollen die vorhandenen gewerblichen Betriebsflächen im Südosten des bestehenden Bebauungsplans „Alte

Ziegelei“ nach Süden erweitert werden. Die geplante Flächenerweiterung geht über den bisher bestehenden Bebauungsplan hinaus und befindet sich damit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Daher ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Flächenerweiterung nach Süden soll der Umfang der bisherigen Leistung der bestehenden Betriebe sowie deren Wettbewerbsfähigkeit aufrecht erhalten werden auch im Hinblick auf die Anforderungen aktueller gesetzlicher Regelungen.

Im Plangebiet sollen die bestehenden Betriebsgebäude und -flächen, sowie die Betriebsabläufe lediglich erweitert werden. Daher sind die gleichen Nutzungsarten und Nutzungsweisen beabsichtigt wie auf den bereits genehmigten Flächen.

Aufgrund dessen sollen die bisherigen Festsetzungen zur Nutzungsart des B-Plans „Alte Ziegelei“ in gleicher Art und Weise für den neuen B-Plan „Scherersgrund“ festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan soll das bestehende Baufenster nach Süden erweitert werden. Als Übergang in die freie Landschaft ist im Westen im Anschluss an die bestehende Grünfläche eine Pflanzgebotsfläche für Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Breite von 5,00m vorgesehen, im Osten soll die bestehende Grünfläche mit einer Breite von 5,00m als Pflanzgebotsfläche für Baum- und Strauchpflanzungen erweitert werden. Diese grenzt an die Bepflanzung der Landesstraße L 1035 an. Im Süden wird mit der Baugrenze ein Abstand von 2,5m zur Plangebietsgrenze eingehalten. Dort soll ebenfalls eine Pflanzgebotsfläche zur Begrünung zur freien Landschaft hin festgesetzt werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein eingeschränktes Industriegebiet vorgesehen, zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe). Ebenso sollen Anlagen für Recycling, Bodenverbesserung, Mischanlagen für Kiese und Sande, Betonherstellung und -aufbereitung zulässig sein. Anlagen gemäß den Anlagentypen nach Anhang 1 der 4. BlmschV Ziffer 8.11.2.4, 8.12.2, 8.15.3 und 9.11.1 zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen, sowie zur Lagerung von Abfällen und zum Be- und Entladen von Stoffen und Gemischen sind ebenfalls zulässig. Diese Anlagen entsprechen der bereits bestehenden und immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlage im bestehenden Industriegebiet.

Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Verkaufsmärkte aller Art und Einkaufszentren sind nicht zulässig. Damit soll der bestehende Einzelhandel geschützt werden, zudem ist die Lage und der Standort als Hinterliegererschließung nicht für Einzelhandelsbetriebe geeignet. Die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO sind aufgrund der Lage und Erschließung nicht zulässig. Weiterhin sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Somit sind Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter aus immissionsschutzfachlichen Gründen nicht zulässig, ebenso sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Es wird eine Bezugshöhe für das jeweilige Grundstück festgelegt, diese wird vom jeweils höchsten Punkt des bestehenden Geländes am Schnittpunkt mit der

Außenwand des bestehenden Gebäudes festgelegt. Von der Bezugshöhe aus wird die zulässige Traufhöhe ermittelt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit 12,00m festgesetzt, es sind 3 Vollgeschosse zulässig. Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise als einseitige Grenzbebauung ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Die Dachneigung soll als Satteldach, Pultdach oder Flachdach erfolgen. Dabei sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° - 23°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 12° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Aufwertung des Kleinklimas wird eine Dachbegrünung von flach geneigten Dächern sowie eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Von einer Dachbegrünung kann ausnahmsweise abgesehen werden, sofern ein Nachweis im Bauantragverfahren erfolgt, dass das Dachflächenwasser als Brauchwasser zur Nutzung auf dem Grundstück gesammelt und verwendet wird.

Derzeit wird das Dachflächenwasser von dem bestehenden Betrieb im Westen zur Bewirtschaftung der Betriebsflächen als Brauchwasser benötigt und u.a. zur Befeuchtung und Reinigung auf dem Betriebsgelände genutzt.

6. Erschließung

Die Verkehrsanbindung der westlichen Erweiterungsfläche erfolgt über Flst. 2223/3 zur Ziegeleistraße (bzw. Westallee) im Norden. Daher sind keine weiteren Erschließungsstraßen erforderlich. Die Verkehrsanbindung der östlichen Erweiterungsfläche erfolgt über Flst 2223/1 auf die bestehende Werkszufahrt zur Westallee im Norden.

Die landwirtschaftliche Wegeverbindung im Osten (Flurstück) wird aufgrund der Umnutzung der Flächen nicht mehr benötigt. Auf dieser Wegeparzelle wird aus diesem Grund ein Pflanzgebot als Randbegrünung nach Osten festgesetzt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich auf die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben nach § 8 BauNVO und auf die Festsetzung von Emissionskontingenten, die sicherstellen, dass von den zulässigen Gewerbebetrieben keine Lärmbelästigungen ausgehen, die die angrenzende Wohnbebauung stören. Dazu werden zur Beurteilung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete zugrunde gelegt.

Des Weiteren werden bestimmte Gewerbebetriebe ausgeschlossen, hier Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste des Regionalplans Heilbronn-Franken sowie innenstadtrelevanter Handel nach GMA-Liste, Verkaufsmärkte aller Art, Einkaufszentren, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ebenso sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 begrenzt.

Mit unterirdischen Bauwerken, wie erdüberdeckten Tiefgaragen, Rigolen, Regenrückhalteanlagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO zulässig. Die Bauwerke sind mit mindestens 0,30m Höhe erdüberdeckt herzustellen.

Flächen mit versickerungsfähigen Belägen sind nicht zur GRZ anzurechnen. Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die GRZ sind Maximalwerte, welche durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eingeschränkt sein können.

7.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Es wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt, diese orientiert sich an der Traufhöhe des bestehenden Bebauungsplans „Alte Ziegelei“.

Da das Gelände von Nordwesten nach Südosten abfällt, wird für das jeweilige Grundstück eine Bezugshöhe festgelegt. Als Bezugshöhe wird der jeweils höchste Punkt des bestehenden Geländes am Schnittpunkt mit der Außenwand des bestehenden Gebäudes festgelegt. Von dieser Bezugshöhe aus wird die Traufhöhe des geplanten Gebäudes gemessen.

7.4 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise als einseitige Grenzbebauung ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

Innerhalb des Plangebiets soll somit eine Grenzbebauung analog zur bestehenden Grenzbebauung ermöglicht werden.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

7.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptfirstrichtungen entsprechend dem Planeintrag für das Hauptgebäude vorgegeben. Abweichungen bis zu 15° sind zulässig.

7.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von allseitig geschlossenen Gebäuden sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene und überdachte Lagerplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Grenzbebauung ist zulässig.

7.8 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Garagen, Tiefgaragen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Pflanzgebotsflächen.

Die Zufahrt zu den geplanten Baugrundstücken erfolgt über die bereits bestehenden Betriebszufahrten. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

Tiefgaragenzufahrten sowie die Zufahrt zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind nur über die bestehenden Betriebszufahrten zulässig.

Sofern es aus Gründen des Grundwasserschutzes zulässig ist, sind alle befestigten privaten Flächen für Stellplätze so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gewährleistet ist. Es wird empfohlen, die Flächen mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen. Bituminöse Beläge, z.B. Beton, Asphalt sind nicht zulässig.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen ist keine Versiegelung zulässig.

Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäudeflächen mit mindestens 0,30m Erdüberdeckung herzustellen.

7.9 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, hier Abstand zur Landesstraße

Im Osten des Plangebiets ist ein Abstand von 20m zur Landesstraße L 1035 einzuhalten. Gemäß § 22 StrG dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

7.10 Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Der auf privaten Flächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen. Auf den Grundstücken sind Rückstaueinrichtungen zum Auffangen des Oberflächenwassers in Form von Retentionsanlagen, Rigolen, Auffangbecken o.ä. zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzusehen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und nach Zwischenspeicherung in einer Zisterne mit 13 l/s gedrosselt in den bestehenden Wassergraben zum Schleifbach einzuleiten. Für den westlichen Planbereich kann dazu die bestehende Zisterne auf Flst. 2223/4 mit einem Rückhaltevolumen vom 325 m³ genutzt werden.

Für Niederschlagswasser von nicht überdachten Lagerflächen und sonstigen potentiell verschmutzten Flächen ist eine Vorreinigung erforderlich, bevor es in Regenrückhalteeinrichtungen eingeleitet wird.

7.11 Flächen für Leitungsrechte

Die bestehenden Leitungen der Telekom GmbH und Vodafone GmbH werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom GmbH und der Vodafone GmbH festgesetzt mit einer Breite von 1 m (entsprechend der Kabelschutzanweisung sind 50 cm rechts und links der Leitung ausreichend).

Innerhalb des Schutzstreifens sind bezüglich einer Bepflanzung die Kabelschutzanweisungen von Telekom GmbH und Vodafone GmbH zu beachten.

7.12 Maßnahmen zum vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die benachbarte schutzwürdige Bebauung werden im Plangebiet Emissionskontingente festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass Geräuscheinwirkungen aus den

geplanten Gewerbeflächen an den nächstgelegenen Einwirkorten nicht zu einer Überschreitung der Richt- oder Planwerte führen.

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

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren und Insekten ist für die private Außenbeleuchtung (an Gebäuden, Freiflächen, Wegen und Parkplätzen) ist eine insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen mit Leuchtmitteln bis 3000 Kelvin), sowie abgekapselte Lampengehäuse zu verwenden. Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Zur Begrünung zur freien Landschaft hin sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sind bei Baukörpern über 30 m Länge geschlossene Wandflächen, welche zum Außenbereich hin gerichtet, mit Kletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen davon sind Fassaden als Grenzbebauung.

Aus Klimaschutzgründen und zur Drosselung des Regenwasserabflusses sind flach geneigte Dächer zu mindestens 70% der Dachfläche zu begrünen. Die Errichtung aufgeständerter Photovoltaikanlagen auf begrüntem Dächern ist zulässig. Im Falle einer Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser kann ausnahmsweise von der verpflichtenden Festsetzung einer Dachbegrünung abgesehen werden und das Dachflächenwasser zu einer späteren Nutzung auf dem Grundstück gesammelt werden.

Für größere Glasfassaden und Fenster ist mittels geeigneter Maßnahmen Vogelschlag zu vermeiden, z.B. durch Vogelschutzglas der Kategorie A, Strukturen hinter der Glasscheibe (z. B. Vorhänge), Vermeidung verglasteter, durchsichtiger Ecken (z.B. in einem Treppenhaus), vertikale und horizontale Linien in engen Abständen oder Punktraster.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, dabei sind bei der Bepflanzung Schutzmaßnahmen gegen Feuerbrand zu beachten. Ebenso sind Schottergärten zu Erhalt belebter Bodenschichten nicht zulässig.

7.14 Pflanzgebotsflächen

Zur Eingrünung des Plangebiets nach Westen zur freien Landschaft, sowie nach Osten zur Landesstraße L 1035 werden Pflanzgebotsflächen mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Diese bilden die Fortführung der bestehenden Pflanzgebotsflächen des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ im Norden. In den Pflanzgebotsflächen wird eine Begrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Im Süden wird als Begrünung zur freien Landschaft hin ebenfalls eine Pflanzgebotsfläche festgesetzt, in dieser sind Strauchpflanzungen zulässig. Aufgrund betrieblicher Anforderungen zur geplanten Nutzung der Grundstücksflächen wird die Pflanzgebotsfläche mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Die Bepflanzung mit Sträuchern kann zusätzlich zur Fassadenbegrünung als Eingrünung der geplanten Gebäude nach Süden dienen und somit einen Übergang zur freien Landschaft bilden.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Eine Durchgrünung der Baugrundstücke mit Einzelbäumen pro qm Grundstücksfläche wird festgesetzt. Sofern aufgrund betrieblicher Anforderungen und Produktionsabläufen eine Pflanzung der Einzelbäume auf den Grundstücksflächen nicht möglich ist, können die Bäume auch innerhalb der Pflanzgebotsflächen im Osten und Westen gepflanzt und mit der Pflanzvorgabe pro qm Grundstücksfläche verrechnet

werden. Dabei sind die Bäume dort zusätzlich zur festgesetzten Bepflanzung herzustellen.

Im Osten sind die bestehenden Versorgungsleitungen zu berücksichtigen, die Bepflanzung ist mit den Leitungsträgern abzustimmen.
Bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen, Nebenanlagen, usw.) und Versiegelungen sind in den festgesetzten Pflanzgebotsflächen unzulässig. Die Errichtung einer Trafostation für PV-Anlagen ist zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachneigung

Als **Dachform** sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer, mit einer Dachneigung bis max. 23° zulässig, um auch im Hinblick auf eine mögliche Solar- und Photovoltaiknutzung einen großen Spielraum zu gewährleisten. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind extensiv zu mindestens 70% zu begrünen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes werden nicht beschichtete metallische Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Die **Dacheindeckung** soll in Angleichung an die bestehende Bebauung mit roten bis rotbraunen, weißen, grauen bis anthrazitfarbigen Dachziegeln oder Dachsteinen sowie beschichtete, nicht glänzende und nicht reflektierende Metalleindeckungen in rot bis rotbraun, weiß, grau und anthrazitfarbig erfolgen.

Aus energetischen und ökologischen Gründen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an und auf den Gebäuden allgemein zulässig und erwünscht. Die Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung und des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes BW sind zu beachten.
Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, ist die Verwendung leuchtender und reflektierende Materialien an Gebäuden unzulässig.

Bei Baukörpern über 30 m Länge sind geschlossene Wand- und Fassadenflächen zum Außenbereich hin mit Kletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen davon sind Fassaden als Grenzbebauung.

8.2 Werbeanlagen

Zum Ausschluss von Blendwirkungen dürfen Werbeanlagen nicht in einem Abstand von weniger als 14 m zur Öhringer Straße bzw. zur Landesstraße hin angebracht werden. Werbeanlagen als Dachaufbauten und Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Tongebung und Kletterschriften sind unzulässig. Damit sollen nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung und die Landschaftsgestaltung reduziert werden.

8.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern werden hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen (Wahrung des Ortsbildes) beschränkt. Dies betreffen die Höhe sowie die Materialwahl.

Das Lichtraumprofil darf nicht eingeschränkt werden, daher ist gegenüber Feldwegen und öffentlichen Verkehrswegen mit Stützmauern und

Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten, daher ist ein Bodenabstand von Zäunen mit 0,15m oder eine Gitterweite von 15x15 cm einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

8.4 Stellplätze

Stellplatzflächen sind, soweit es aus Gründen des Grundwasserschutzes zulässig ist, aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.). Auf die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BW wird verwiesen.

8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Da das Plangebiet eine Hangneigung aufweist, ist das Anlegen von Böschungen nicht auszuschließen. Die Begrenzung der maximal zulässigen Neigung von 1:1,5 mit der Angabe der maximalen Höhe der Böschungen dient dazu, einen verträglichen Übergang zu den Baugrundstücken sicherzustellen. Die Begrünung von Stützmauern und Verwendung von Trockenmauern erhöht die Strukturvielfalt für Kleinlebewesen. Die Trockenmauern sollen eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen und sich an die ortsüblichen Materialien und Bauweisen anlehnen.

9. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung, Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen können mitgenutzt werden bzw. sollen, soweit erforderlich, erweitert werden.

Die Entwässerung der westlichen Erweiterungsfläche erfolgt über das bestehende Grundstück Flst. 2223/3. Gemäß wasserrechtlicher Genehmigung vom 11.09.2019 wird auf Flst. 2223/4 bereits das vorbehandelte Niederschlagswasser zusammen mit dem nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser nach Zwischenspeicherung in einer Zisterne mit 325 m³ Rückhaltevolumen mit 13 l/s gedrosselt in den Wassergraben zum Schleifbach eingeleitet. Die bereits vorhandene Zisterne hat ein Gesamtvolumen von 1050 m³ wovon 725 m³ als Regenspeicher und 325 m³ als Retentionsvolumen genutzt wird.

Mit der geplanten Erweiterung können die genannten Abflussmengen eingehalten werden. Die bereits gebaute Pufferkapazität über das Rückhaltebecken reicht aus, bzw. wird ggf. ergänzt.

Der Einleitungsort soll wie bisher an der Nord-Ost-Ecke des bestehenden Betriebsgeländes vorgesehen werden. Die Schmutzwassermenge wird sich nicht erhöhen, da sich die Anzahl der Beschäftigten nur geringfügig erweitert wird.

Die Entwässerung der östlichen Erweiterungsfläche soll im Osten über das bestehende Betriebsgelände Flst. 2223/1 erfolgen. Dort soll an der Nord-Ost-Ecke des Grundstücks ein Rückhaltebecken vorgesehen werden zur Speicherung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers.

Das Oberflächenwasser soll in den im Norden verlaufenden Schleifbach eingeleitet werden.

Für Niederschlagswasser von nicht überdachten Lagerflächen und sonstigen potentiell verschmutzten Flächen ist eine Vorreinigung erforderlich, bevor es in Regenrückhalteeinrichtungen oder in die Kanalisation eingeleitet wird

10. Räumlicher Geltungsbereich

Stadt Öhringen, Gemarkung Öhringen:

Flurstücke Nr.: 2224, 2225, 2224/1

Teile von Flurstücken Nr.: 2223/1, 2223/2, 2223/3, 2223/12, 2228

11. Flächen- und Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 2,1 ha (21.319,88 m²).

Gesamtfläche brutto	2,1 ha (21.319,88 m²)	100%
Gewerbegebietsfläche netto	2,1 ha	100%
<i>Darin enthalten: Pflanzgebietsfläche</i>	<i>0,14 ha (1.401,14 m²)</i>	<i>ca. 6 %</i>
<i>Darin enthalten: Nicht überbaubare Grund- stücksfläche und Leitungs- recht</i>	<i>0,05 ha (500,47 m²)</i>	<i>ca. 2 %</i>

12. Umweltbericht, Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter sind dem Umweltbericht des Büro LarS vom 28.01.2025 zu entnehmen, der einen Bestandteil der Begründung bildet und als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Die für die Begründung wesentlichen Inhalte des Umweltberichts werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

13. Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, 28.01.2025

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Große Kreisstadt Öhringen, den XX.XX.2025

Oberbürgermeister Thilo Michler

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Große Kreisstadt Öhringen, den XX.XX.2025

Oberbürgermeister Thilo Michler