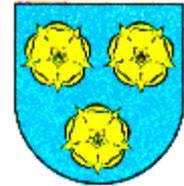


STADT  
OBERKOCHEN



**STADT OBERKOCHEN**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025**  
**MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

**UNTERSUCHUNG DER**  
**SIEDLUNGSFLÄCHEN**

**ANLAGE 6.2 ZUR BEGRÜNDUNG**  
Stand: 01.09.2006 / 13.07.2011 / 25.04.2012

**Joachim Zorn**  
Bauingenieur  
**Ulrich Haag**  
Landschaftsarchitekt

73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 53734  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

73432 Aalen  
Glashütte 8  
Telefon 07361 87781  
Telefax 07361 87787

## VORBEMERKUNGEN

Zur Beurteilung der einzelnen Siedlungserweiterungen und somit zur Nachvollziehbarkeit der Flächenauswahl für die in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Gebiete werden alle untersuchten Bauflächen katalogartig beschrieben. Diese Beschreibung wird also nicht nur für die letztendlich ausgewählten Flächen vorgenommen, sondern für alle Flächen, die bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes diskutiert wurden, um Alternativen aufzuzeigen. Diese sind entsprechend als „Diskussionsfläche“ benannt. Diese vergleichende Gegenüberstellung dient als wichtiges Instrument für eine ordnungsgemäße Abwägung.

In der Tabelle für die einzelnen Siedlungserweiterungen wird dargestellt, ob übergeordnete Vorgaben von der Planung berührt werden. Ein weiteres Untersuchungskriterium stellt der derzeitige Bestand bzw. Nutzung dar.

Danach erfolgt eine Beschreibung der Planung mit Hinweisen auf mögliche Schwierigkeiten, soweit dies auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist.

Ein wichtiger Aspekt ist die Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen bzgl. der Biotopstrukturen und des Landschaftsbildes sowie des Artenschutzes mit Vorschlägen für die weitere Planung, um die negativen Auswirkungen möglichst gering zu halten bzw. mit Hinweisen auf notwendige vertiefende Untersuchungen im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Abschließend wird eine Gesamtbeurteilung vorgenommen, anhand derer ein Vergleich zwischen den einzelnen geplanten Bauflächen erleichtert wird.

## GEPLANTE BAUFLÄCHEN ZUR AUFNAHME IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gepf. Baugebiete / Kriterien	W 1.3 – „Im Spitztal“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige FNP-Darstellung	Außenbereich/landwirtschaftliche Nutzfläche
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	Die Fläche ist teilweise als geplante Wohnbebauung ausgewiesen. Sie grenzt an die Schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) sowie für die Erholung (Z). Die Fläche wird auch durch einen Regionalen Grünzug (Z) begrenzt.
Sonst. Vorgaben	
ND - Naturdenkmal	keine
LSG - Landschaftsschutzgebiet	keine
NSG - Naturschutzgebiet	keine
WSG - Wasserschutzgebiet	keine
FFH-Gebiet	keine
Altlast, Boden, Lärm	keine nennenswerte Belastung bekannt
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	(L) Die Fläche grenzt direkt an bestehende Bebauung an und liegt im Übergangsbereich zum Spitztal.
Topographie (T)	(T) Das Gebiet weist keine Neigung auf.
Geologie/ Baugrund (G)	(G) Weißjura, mittelgründig, durchlässig, Bebaubarkeit gut möglich-
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Gehölzstrukturen, Gartengrundstück
Betroffene § 30–Biotop BNatSchG	keine
Biotoptypen in der Umgebung	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Streuobst, Gehölzstrukturen, Langertbach, Wohnbebauung, Hofstelle
Grundstücksverhältnisse	Stadt = 2,5 % Privat = 97,5 %
<b>PLANUNG</b>	
Größe	1,58 ha
Lage / Eignung als Wohnbau- fläche (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	Gute Wohnqualität, mögliche Südorientierung, ruhige Ortsrandlage Vom Landratsamt Ostalbkreis –Geschäftsbereich Wasserwirtschaft- wird für diesen Bereich ein Hinweis auf Hochwassergefahr gegeben.
Anzahl mögl. Wohngebäude	ca. 18
Verkehrerschließung	Mögliche Anbindung aus bestehendem, südlichen Wohngebiet „Spitztal“
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E)	(E)Anbindung an den Bestand möglich, jedoch evtl .Kanalauswechslung und Erweiterung baulicher Anlagen erforderlich. Entsprechend Neuaufstellung des AKP.
Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	(F) möglich (W) Netzerweiterung möglich
Kosten	Die anfallenden Kosten beschränken sich auf die ergänzend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist mittel bis gering zu bewerten. Es befinden sich einzelne Gehölze im Gebiet.
Landschaftsbild	Die Veränderung des Landschaftsbildes ist mittel bis gering einzustufen. Das geplante Gebiet greift geringfügig in das Spitztal ein.

<b>Artenschutz</b>	<i>Die abschließende Beurteilung fällt ambivalent aus. Die Wiese im aktuellen Zustand ist zwar vergleichsweise artenarm und daher eher im artenschutzrechtlichen Sinne unproblematisch, auf der anderen Seite ist das Potenzial einer feuchten Magerwiese des Talgrundes natürlich vorhanden. Eine Bebauung ist daher mit einem gerade noch vertretbaren Aufwand möglicher Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.</i>
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Vom Langertbach sollte ein Mindestabstand von ca. 20 m eingehalten werden. Die zukünftige Nutzung des Aussiedlerhofs ist zu berücksichtigen. Erhalt der Gehölzstrukturen</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<i>Das Gebiet stellt eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes, zum nördlich anschließenden Landschaftsraum des Wolfertstaes dar.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.6 – „Kapellensteige I“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>
Bisherige FNP-Darstellung	<i>Außenbereich/landwirtschaftliche Nutzfläche</i>
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	<i>Die Fläche grenzt an einen Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Z) und für die Forstwirtschaft (G).</i>
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet  Alllast, Boden, Lärm	<i>keine keine keine WSG Zone III Luggenlohbrunnen Die Fläche grenzt an das Natura 2000 -Gebiet 7226-341 Heiden und Wälder nördlich Heidenheim sowie an Vogelschutzgebiet 7226-441 Albuch. keine nennenswerte Belastung bekannt</i>
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	<i>(L) Die Fläche ist vom Ort nur sehr kleinräumig einsehbar, gut einzusehen ist sie jedoch von den gegenüberliegenden Talhängen als Freifläche vor dem Wald.</i>
Topographie (T)	<i>(T) Der Hang weist eine mittlere Neigung auf und ist mit ca. 15 % nach Os- ten geneigt.</i>
Geologie/ Baugrund (G)	<i>(G) Weißjura mit etwas Hangschutt, mittelgründig, entsprechend der Hang- situation bebaubar.</i>
Betroffene Biotoptypen	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Aufforstungen, Gehölzstrukturen</i>
Betroffene § 30–Biotope BNatSchG	<i>keine</i>
Biotoptypen in der Umgebung	<i>Wald, Öffentliche Grünfläche (städtischer Friedhof), Maria-Schutz-Kapelle mit Kreuzweg (Kulturdenkmal), Fußweg zum Volkmarsberg, best. und gepl. Wohnbebauung</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Stadt = 0 % Privat = 100 %</i>
<b>PLANUNG</b>	<i>Vorbemerkung:</i>
	<i>Ursprünglich war im Vorentwurf der FNP-Fortschreibung 2006 der gesamte Bereich nördlich der Kapellensteige bis zum Wald mit einer Größe von ca. 2,9 ha als geplante Wohnbaufläche dargestellt. (siehe dazu Plan „Darstel- lung der Diskussionsflächen“) Um der schwierigen Situation gerecht zu werden, wurde die geplante Wohn- baufläche auf eine zweizeilige Bebauung nordwestlich der Kapellensteige reduziert.</i>
Größe	<i>0,75 ha</i>
Lage / Eignung als Wohnbau- fläche (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	<i>Aufgrund seiner süd/östlichen Orientierung mit zentraler Anbindung an die Ortsmitte, gute Wohnqualität Der entsprechende Waldabstand ist zu beachten.</i>
Anzahl mögl. Wohngebäude	<i>Ca. 10</i>
Verkehrerschließung	<i>Anbindung an best. Kapellensteige und Weingartenstraße möglich. Evtl. Ausbau erforderlich</i>
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E)	<i>(E) Entsprechend einer Neuaufstellung des AKP, wird eine Erweiterung des Kanals sowie entsprechender Anlagen erforderlich.</i>
Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	<i>(F) möglich (W) Netzerweiterung möglich</i>
Kosten	<i>Die anfallenden Kosten beschränken sich auf den Ausbau der Kapellenstei- ge.</i>

<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
<b>Biotopstruktur</b>	<i>Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist mittel zu bewerten, da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt, aber teilweise wertvolle Biotopstrukturen vorhanden sind.</i>
<b>Landschaftsbild</b>	<i>Die Veränderung des Landschaftsbildes ist mittel einzustufen. Die bisher bereits vorhandene Bebauung bzw. geplante Bebauung Weingartenstraße wird fortgeführt, springt hier aber über die Kapellensteige. Die Bebauung der Freiflächen bis zum Waldrand wird hier somit weiter nach Norden fortgesetzt Aufgrund des Kulturdenkmals in diesem Bereich handelt es sich um ein sensibles Gebiet. Die bisher frei stehende Kapelle soll auch zukünftig gut wahrnehmbar sein. Deshalb wurde die geplante Baufläche stark reduziert.</i>
<b>Artenschutz</b>	<i>Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist die Bebauung der Wiese zwar nicht grundsätzlich abzulehnen, ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung würde sich jedoch unverhältnismäßig aufwendig gestalten. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, von der Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt Abstand zu nehmen und diese erst in einer der kommenden Flächennutzungsplanungen erneut auf ihre Umsetzbarkeit zu überprüfen. In jedem Fall sind Reptilien und Insekten im Zuge des B-Plans eingehend zu untersuchen. Die Fläche wurde aber im Hinblick auf die Darstellung im Vorentwurf verkleinert.</i>
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Die Einzelstellung der Kapelle mit Kreuzweg soll beibehalten werden. Erhalt der Gehölzstrukturen Die Fläche wurde deshalb im Rahmen der Abwägung bereits deutlich reduziert von 2,9 ha auf 0,75 ha.</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<i>Die Nähe zur Ortmitte sowie die ruhige und gut orientierte Lage, lassen ein attraktives Wohngebiet erwarten. Ein entsprechender Waldabstand ist bei der weiteren Planung zu beachten.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.7-„Kapellensteige II“ (Diskussionsfläche)
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige FNP-Darstellung	Außenbereich/landwirtschaftliche Nutzfläche
Regionalplanerische Vorgaben (Schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	Die Fläche grenzt an einen Schutzbedürftigen Bereich für die Forstwirtschaft (G).
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet	keine keine keine angrenzend an WSG Zone III Luggenlohbrunnen Die Fläche grenzt an das Natura 2000 -Gebiet 7226-341 Heiden und Wälder nördlich Heidenheim sowie an Vogelschutzgebiet 7226-441 Albuch.
Altlast, Boden, Lärm	keine nennenswerte Belastung bekannt
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	(L) Die Fläche ist vom Ort nur sehr kleinräumig einsehbar, gut einzusehen ist sie jedoch von den gegenüberliegenden Talhängen als Freifläche vor dem Wald.
Topographie (T)	(T) Der Hang weist eine mittlere Neigung in Richtung Osten auf.
Geologie/ Baugrund (G)	(G) Weißjura mit etwas Hangschutt, mittelgründig, entsprechend der Hang-situation
Betroffene Biotoptypen	Öffentliche Grünfläche (Grünland), Gehölzstrukturen (Fichten, Birken), Garten
Betroffene § 30-Biotop BNatSchG	keine
Biotoptypen in der Umgebung	Wald, Öffentliche Grünfläche (städtischer Friedhof), Maria-Schutz-Kapelle mit Kreuzweg (Kulturdenkmal), Fußweg zum Volkmarsberg, best. und gepl. Wohnbebauung
Grundstücksverhältnisse	Stadt = 9 % Privat = 91 %
<b>PLANUNG</b>	
Größe	1,50 ha
Lage / Eignung als Wohnbau- fläche (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	Aufgrund seiner süd/östlichen Orientierung mit zentraler Anbindung an die bestehende Bebauung sowie der zentralen Anbindung an die Ortsmitte, gute Wohnqualität
Anzahl mögl. Wohngebäude	Ca. 16
Verkehrerschließung	Anbindung an best. Kapellensteige. Evtl. Ausbau erforderlich
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E)	(E) Entsprechend einer Neuaufstellung des AKP, wird eine Erweiterung des Kanals sowie entsprechender Anlagen erforderlich
Fremdwasserabtrennung (F)	(F) möglich
Wasser (W)	W) Netzerweiterung möglich
Kosten	Die anfallenden Kosten beschränken sich auf die ergänzend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist mittel zu bewerten, da teilweise wertvolle Biotopstrukturen vorhanden sind.
Landschaftsbild	Die Veränderung des Landschaftsbildes ist mittel bis stark einzustufen. Aufgrund des Kulturdenkmals in diesem Bereich handelt es sich um ein sensibles Gebiet. Die bisher frei stehende Kapelle wäre zukünftig in Zusammenhang mit der ursprünglich größeren Bebauung im Gebiet W 1.6 nicht mehr als Einzeldenkmal wahrnehmbar.

<p><b>Artenschutz</b></p>	<p><i>Unter rein artenschutzrechtlicher Betrachtung ist die Fläche mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen konfliktarm zu bebauen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der Besonderheit des Biotoptyps Salbei-Glatthaferwiese eine Bebauung mit einer unverhältnismäßig umfangreichen Ausgleichsmaßnahme verbunden sein wird. Darüber hinaus ist zu prognostizieren, dass sich die angesprochene Verhagerungszone weiter ins Tal hin ausbreiten wird, sodass die Wertigkeit, die jetzt lediglich in der oberen Hälfte des Planungsgebietes existiert zumindest in Teilen auch im unteren Bereich in wenigen Jahren vorhanden sein wird. Insofern sollte auch dieses Baugebiet erst dann bebaut werden, wenn andere Flächen, die sich als weniger konfliktreich darstellen, bereits schon umgesetzt sind. Es wird daher empfohlen, auf eine Umsetzung zu verzichten.</i></p>
<p><b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b></p>	<p><i>Die Einzelstellung der Kapelle mit Kreuzweg soll beibehalten werden. Erhalt der Gehölzstrukturen</i></p>
<p><b>GESAMTBEURTEILUNG</b></p>	<p><i>Die unmittelbare Anbindung an die best. Bebauung des Ortszentrums sowie der ruhigen Lage, lassen ein attraktives Wohngebiet erwarten. Allerdings ist mit einem erhöhten Ausgleichsbedarf bei einer Umsetzung der Fläche zu rechnen. Um der schwierigen Situation gerecht zu werden, wurde auf die geplante Wohnbaufläche verzichtet.</i></p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.9- „Südlich des Katzenbaches“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige FNP-Darstellung	Innenbereich / Grünfläche
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	Die Fläche liegt innerhalb der bestehenden Bebauung.
<b>Sonst. Vorgaben</b>	
ND – Naturdenkmal	keine
LSG – Landschaftsschutzgebiet	keine
NSG – Naturschutzgebiet	keine
WSG – Wasserschutzgebiet	keine
FFH-Gebiet	keine
Altlast, Boden, Lärm	keine nennenswerten Belastungen bekannt
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	(L) Die Fläche ist nur sehr kleinräumig einsehbar, da sie bereits von Bebauung und den Grünstrukturen am städtischen Friedhof umgeben ist.
Topographie (T)	(T) Die Fläche weist von West nach Ost eine leichtes Gefälle auf
Geologie/ Baugrund (G)	(G) Weißjura, mittelgründig, gut bebaubar.
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Obstbäume
Betroffene § 30–Biotope BnatSchG	keine
Biotoptypen in der Umgebung	Öffentliche Grünfläche (städtischer Friedhof), Katzenbach, Gehölzstrukturen am Hang, Kleingärten mit Kleintierhaltung, Wohnbebauung
Grundstücksverhältnisse	Stadt = 87 % Privat = 13 %
<b>PLANUNG</b>	
Größe	0,68 ha
Lage / Eignung als Wohnbaufläche (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	Die Fläche stellt eine Abrundung zur bestehenden Bebauung dar, mit einer guten Orientierung sowie einen verträglichen Abschluss zur nördlich angrenzenden Grünfläche des „Katzenbaches“ Vom Landratsamt Ostalbkreis –Geschäftsbereich Wasserwirtschaft- wird für diesen Bereich ein Hinweis auf Hochwassergefahr gegeben.
Anzahl mögl. Wohngebäude	Ca. 7-8
Verkehrerschließung	Die Erschließung könnte überwiegend aus dem Friedhofweg, begrenzt aus dem Hafnerweg erfolgen.
Ver- und Entsorgung Entwässerung €	€ in Anschluss an die bestehende Entwässerung könnte ohne größere Aufwendungen erfolgen
Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	(F) möglich (W) Netzerweiterung möglich
Kosten	Die anfallenden Kosten beschränken sich auf die ergänzend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist mittel bis gering zu bewerten, da die wertvollen Strukturen im Bereich der geplanten Grünfläche gesichert werden.
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild wird in geringem Umfang verändert. Die Fläche ist nur sehr kleinräumig einsehbar und fast vollständig von Bebauung umgeben.

<p><b>Artenschutz</b></p>	<p><i>Das Wohngebiet ist artenschutzrechtlich vergleichsweise unproblematisch, soweit die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben können bzw. für abgängige Gehölze eine entsprechende Anzahl von Nistgelegenheiten für Höhlenbrüter vorgesehen werden können. Aufgrund der hangigen Lage und des voraussichtlichen hohen Blütenreichtums der Wiese ist grundsätzlich ein Artenschutzbonus einzuberechnen.</i>  <i>Es sind vorgezogene CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) erforderlich. Das bedeutet, dass die Maßnahmen vor einem konkreten Eingriff erfolgen müssen.</i></p>
<p><b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b></p>	<p><i>Vom Bach sollte ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden.</i>  <i>Erhalt der Gehölzstrukturen</i></p>
<p><b>GESAMTBEURTEILUNG</b></p>	<p><i>Aufgrund der Größe des Gebietes und der Einbindung in die umgebende Bebauung, könnte diese Fläche eine attraktive, ergänzende, zentrumsnahe Bebauung darstellen.</i></p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.10- „Volkmarberg II“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>
Bisherige FNP-Darstellung	<i>Geplante Wohnbaufläche</i>
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	<i>Die Fläche grenzt an einen Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Z) und für die Forstwirtschaft (G). Das Gebiet ist bereits als geplante Baufläche im Regionalplan dargestellt.</i>
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet  Altlast, Boden, Lärm	<i>keine keine keine keine Die Fläche grenzt an das Natura 2000 -Gebiet 7226-341 Heiden und Wälder nördlich Heidenheim sowie an Vogelschutzgebiet 7226-441 Albuch. keine nennenswerte Belastung bekannt</i>
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)  Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<i>(L) Die Fläche ist nur sehr kleinräumig einsehbar, da sie bereits von Bebauung umgeben ist (T) Der Westhang weißt eine mittlere bis starke Neigung auf. (G) Weißjura- Kalksteine, mittelgründig</i>
Betroffene Biotoptypen	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Gehölzstrukturen</i>
Betroffene § 30–Biotope BNatSchG	<i>keine</i>
Biotoptypen in der Umgebung	<i>Wald, Wohnbebauung</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Stadt = 0 % Privat = 100 %</i>
<b>PLANUNG</b>	
Größe	<i>1,05 ha</i>
Lage / Eignung als Wohnbaufläche (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	<i>Aufgrund der Nord/Ost Orientierung des Hanges und seiner Neigung ist für diese das Baugebiet schließende Fläche, eine mittlere Wohnqualität zu erwarten. Der entsprechende Waldabstand ist zu beachten.</i>
Anzahl mögl. Wohngebäude	<i>Ca. 20</i>
Verkehrerschließung	<i>Die Erschließung sollte überwiegend aus der Volkmarbergstraße erfolgen, eine Anbindung über einen Ringschluss zum Starenweg von der Montebellunastraße muss noch geprüft werden</i>
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E)  Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	<i>(E) Anbindung an den Bestand möglich, es ist jedoch nach einer Neuaufrichtung des AKP mit ergänzenden Aufwendungen bzgl. Kanalerweiterung und Anlagen zu rechnen. (F) möglich (W) Netzerweiterung möglich</i>
Kosten	<i>Die anfallenden Kosten beschränken sich auf die ergänzend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Gelände ist allerdings sehr steil.</i>
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	<i>Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist gering zu bewerten. Es befinden sich einzelne Gehölze im Gebiet.</i>
Landschaftsbild	<i>Das Landschaftsbild wird in geringem Umfang verändert. Die Fläche ist nur sehr kleinräumig einsehbar und die Freifläche bis zum Wald auch bisher schon kaum mehr als solche wahrzunehmen.</i>

<p><b>Artenschutz</b></p>	<p><i>Die Umsetzung des Vorhabens ist konfliktarm möglich. Soweit die wenigen alten Gehölze erhalten bleiben können und einheimische Gehölze zur Einfriedung oder zur Begrünung verwendet werden, sind artenschutzrelevante Konflikte voraussichtlich auszuschließen. Für Reptilien sollte jedoch im Zuge des B-Plans nochmals eine eingehende Untersuchung vorgesehen werden. Hierbei könnte sich auch die Notwendigkeit von vorgezogenen CEF-Maßnahmen herausstellen.</i></p>
<p></p>	<p></p>
<p><b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b></p>	<p><i>Erhalt der Gehölzstrukturen</i></p>
<p></p>	<p></p>
<p></p>	<p></p>
<p><b>GESAMTBEURTEILUNG</b></p>	<p><i>Das Gebiet stellt im Anschluss an die bestehende Bebauung „Volkmarsberg“ eine sinnvolle und diesen Bereich komplettierende Bebauung dar, auch wenn die Nordosthanglage nicht optimal ist. Ein entsprechender Waldabstand ist bei der weiteren Planung zu beachten.</i></p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.11-„Im Gewinn Strick“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige FNP-Darstellung	3,0 ha waren bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt, die Fläche wurde nun auf 2,6 ha zurückgenommen
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	An die Fläche angrenzend befinden sich Schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft (G), für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) sowie für die Erholung (Z). Das Gebiet ist bereits als geplante Baufläche im Regionalplan dargestellt.
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet Altlast, Boden, Lärm	ND Ursprung des Schwarzen Kochers in einer Entfernung von ca. 150 m. keine keine keine Die Fläche grenzt an das Natura 2000 -Gebiet 7226-341 Heiden und Wälder nördlich Heidenheim sowie an Vogelschutzgebiet 7226-441 Albuch. archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, (Nr. 1 der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A: Neolithisches Fundmaterial und Siedlungsbefund / Grabhügel im „Gewinn Strick“); kleinflächig betroffen
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	(L) Die Fläche ist gut einsehbar aus südöstlicher Richtung. In Zusammenhang mit den Flächen 2.2 und 3.1 entstehen hier große Bauflächen im Umfeld der sensiblen Zone des Kocherursprungs.
Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	(T) Der Osthang weist eine mittlere Neigung von ca. 15 % auf. (G) Weißjura-Kalksteine, mittelgründig,
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, teilweise als Weide genutzt), Gehölzstrukturen auf Stufenrainen
Betroffene § 30–Biotope BNatSchG	keine
Biotoptypen in der Umgebung	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald, Aufforstungen, Wohnbebauung, gewerbliche Bebauung, Kocherursprung (geschützt als ND und nach § 32), Landschaftspflegefläche
Grundstücksverhältnisse	Stadt = 0 % Privat = 100 %
<b>PLANUNG</b>	
Größe	2,60 ha
Lage / Eignung als Wohnbaufläche (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	Die geplante Wohnbaufläche ist überwiegend nach Osten orientiert. Bei einer Bebauung sind der angrenzende Wald sowie eine sinnvolle Grundrissorientierung zu beachten, um eine ansprechende Wohnqualität zu erhalten. Der entsprechende Waldabstand ist zu beachten.
Anzahl mögl. Wohngebäude	Ca. 40
Verkehrerschließung	Die Haupteinfahrt des Gebietes muss ausschließlich über die Leitzstraße erfolgen. Ein entsprechender Ausbau wird erforderlich sein.
Ver- und Entsorgung Entwässerung € Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	€ Ein Anschluss an den Bestand sowie eine notwendige Erweiterung entsprechend der Neuaufstellung des AKP wird erforderlich werden. (F) möglich (W) Netzerweiterung möglich
Kosten	Zusätzlich zu den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Wohngebiet wird ein Ausbau der Leitzstraße erforderlich.
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen (überwiegend Feldgehölze) ist stark zu bewerten.

<b>Landschaftsbild</b>	<i>Die Veränderung des Landschaftsbildes ist mittel bis stark einzustufen. Die bisherigen Freiflächen in der Umgebung des Kocherursprungs werden im Zusammenhang mit den weiteren geplanten Bauflächen großflächig versiegelt.</i>
<b>Artenschutz</b>	<i>Hinsichtlich der Brutvogel- und Reptilienfauna treten bei Umsetzung des Vorhabens unvermeidbare Verlustbestände ein. Da der Verlust von Gehölzstrukturen umfangreich wäre und zumindest im unmittelbaren Nahbereich auf dieser Seite des Tales Heckenbestände die Ausnahme sind, kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Funktion im räumlichen Zusammenhang von anderen Biotopstrukturen übernommen wird. Die Wiederherstellung dieser Biotopstrukturen an anderer Stelle ist nahezu ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, von der Umsetzung des Vorhabens Abstand zu nehmen. Es sind vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich.</i>
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Es soll eine gut wahrnehmbare Freifläche zwischen Bebauung und Kocherursprung erhalten bleiben.</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<i>Unter großzügiger Berücksichtigung des Waldabstandes, der Topographie sowie des angrenzenden Mischgebietes und Gewerbefläche, ist aufgrund der Osthanglage eine mittlere Wohnqualität zu erwarten. Allerdings ist mit einem erhöhten Ausgleichsbedarf bei einer Umsetzung der Fläche zu rechnen. Ein entsprechender Waldabstand ist bei der weiteren Planung zu beachten.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.12 „Erweiterung Wolfertstal“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige FNP-Darstellung	Außenbereich / landwirtschaftliche Nutzfläche
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	Die Fläche liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) sowie für die Erholung (Z) und in einem Regionalen Grünzug (Z).
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet Altlast, Boden, Lärm	keine keine keine keine keine keine nennenswerte Belastung bekannt
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	(L) Die Fläche liegt im Wolfertstal und ist von diesem sowie von der Straße zum Wohngebiet Heide gut einsehbar.
Topographie (T)	(T) Die Fläche stellt einen leicht geneigten, süd/westlich orientierten Hang dar
Geologie/ Baugrund (G)	(G) Weißjura-Kalkstein, mittelgründig
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, Acker), Gehölzstrukturen, Kreuz mit Hecke und Bänken, Weg nach Essingen, Gutenbach,
Betroffene § 30–Biotope BNatSchG	7126-136-5010 Hecken und Magerrasen am Südhang des Wolfertstales
Biotoptypen in der Umgebung	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Gehölzstrukturen, nach §30 BNatSchG geschützte Biotope, FFH-Gebiet, Streuobst, Langertbach
Grundstücksverhältnisse	Stadt = 30 % Privat = 70 %
<b>PLANUNG</b>	
Größe	5,23 ha
Lage / Eignung als Wohnbaufläche (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	Die Lage und Orientierung (Süd/West) sowie die umgebende Landschaft, lässt eine Wohnbaufläche mit hoher Wohnqualität erwarten. Der entsprechende Waldabstand ist zu beachten.
Anzahl mögl. Wohngebäude	Ca. 50
Verkehrerschließung	Eine Erschließung könnte aus der Langertstraße erfolgen, die derzeit in diesem Bereich nur als untergeordnete Anliegerstraße vorhanden ist. Ein sinnvoller Einmündungsbereich in die Heidestraße müsste hierfür geprüft werden.
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	(E) Aufgrund der Größe des Gebietes wäre im Zuge einer Neuaufstellung des AKP diese Planung zu berücksichtigen und entsprechend einzuarbeiten (F) möglich (W) Netzerweiterung möglich
Kosten	Die anfallenden Kosten beschränken sich auf die ergänzend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen findet in mittlerem Umfang statt. Es ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop betroffen.
Landschaftsbild	Die Veränderung des Landschaftsbildes ist stark einzustufen. Das bisher von Bebauung freigehaltene Wolfertstal wird verkürzt.
Artenschutz	Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist ein Großteil der Fläche ohne Probleme zu bebauen. Dies gilt insbesondere für die talnahen Bereiche. Die zentrale Hecke sollte verpflanzt werden. Weitere Maßnahmen sind je nach Detailplanung des B-Planes zeitnah abzuklären.

<p><b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b></p>	<p><i>Vom Langertbach sollte ein Mindestabstand von ca. 20 m eingehalten werden.</i></p> <p><i>Das Gewässer und die Kneippanlage könnten im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen naturnah umgestaltet werden.</i></p>
<p><b>GESAMTBEURTEILUNG</b></p>	<p><i>Unter Beachtung einer sorgsam Einbindung in das Wolfertstal, könnte hier am nördlichen Ortrand von Oberkochen ein attraktives neues Wohngebiet entstehen.</i></p> <p><i>Es handelt sich um eine Südwesthanglage, die nicht von Lärmbeeinträchtigungen vorbelastet ist und ein größeres zusammenhängendes Gebiet darstellt.</i></p> <p><i>Das Gebiet ist durch bestehende Straßen bereits gut erschlossen und durch die Nähe zur Ortslage auch fußläufig gut zu erreichen.</i></p> <p><i>Ein entsprechender Waldabstand ist bei der weiteren Planung zu beachten.</i></p> <p><i>Allerdings ist eine Reduzierung eines wohnungsnahen Erholungsfreiraums zu erwarten.</i></p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.13-„Im Langen Teich“ (Diskussionsfläche)
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige FNP-Darstellung	Außenbereich / landwirtschaftliche Nutzfläche
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	Die Fläche wird am östlichen Rand durch einen Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) sowie durch einen Regionalen Grünzug (Z) begrenzt.
<b>Sonst. Vorgaben</b> ND- Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet  Altlast, Boden, Lärm	keine keine keine WSG-Zone III, angrenzend an WSG Zone II In einer Entfernung von ca. 70 m liegt das Natura 2000 –Gebiet 7226-341 Heiden und Wälder nördlich Heidenheim. Östlich, außerhalb des Plangebietes ist eine Altablagerung bekannt und zu beachten. Durch die unmittelbare Nähe der B 19 und der Bahn sind entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich. archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, (Nr. 5 der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Villa rustica, provincialrömisch (2./3.Jh.n.Chr.), Latenezeitliche Siedlungsreste im Gewann „Weilfeld“); randlich betroffen
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	(L) Die Fläche ist weiträumig einsehbar von den Straßen aus Richtung Unterkochen sowie den gegenüberliegenden Talhängen.
Topographie (T)	(T) Die Fläche stellt einen leicht geneigten Nordhang dar
Geologie/ Baugrund (G)	(G) Weißjura- Kalkstein/Hangschuttablagerungen, mittelgründig
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, Acker)
Betroffene § 30–Biotope BNatSchG	keine
Biotoptypen in der Umgebung	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald, Streuobst, Gehölzstrukturen, ND Eichenallee im Langen Teich, Bach, 110 KV –Leitung, Verkehrsflächen, gewerbliche Bebauung
Grundstücksverhältnisse	Stadt = 2 % Privat = 98 %
<b>PLANUNG</b>	
Größe	5,24 ha
Lage / Eignung als Wohnbaufläche (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	Das Planungsgebiet ist nach Norden geneigt, so dass es sich nicht um eine optimale Ausrichtung für Wohngebäude handelt. Außerhalb des derzeitigen östlichen Ortsrandes könnte hier aber, angebunden an die Kreisstraße K 3292, eine neue Ansiedlung bereit gestellt werden.
Anzahl mögl. Wohngebäude	Ca. 50
Verkehrerschließung	Südlich der Kreisstraße (K 3292) sowie des bestehenden Mischgebietes (Spedition) könnte eine verkehrsgerechte Erschließung erfolgen.
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E)	(E) Das Plangebiet liegt südlich des Schwarzen Kochers, der Bahnlinie und der B 19. Das bestehende Mischgebiet („Gewann Roth“) ist derzeit über private Anschlussleitungen an die örtliche Entwässerung angeschlossen, es ist zu prüfen mit welchen Aufwendungen dieses neue Planungsgebiet an das örtliche Netz angebunden werden könnte.
Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	(F) möglich (W) Netzerweiterung müsste ähnlich der Entwässerung geprüft werden.
Kosten	Die anfallenden Kosten umfassen die ergänzend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie einen erhöhten Aufwand für den Anschluss an das örtliche Wasser-/Abwassernetz.
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist verhältnismäßig gering zu bewerten, da ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

<b>Landschaftsbild</b>	<i>Die Veränderung des Landschaftsbildes ist mittel bis stark einzustufen, da die Flächen südlich der B 19 bisher nicht bebaut waren mit Ausnahme der Spedition.</i>
<b>Artenschutz</b>	<i>Aufgrund der Biotopstruktur sind artenschutzrelevante Konflikte auszuschließen. Insbesondere das Vorkommen von Brutvogelarten des Offenlandes kann aufgrund der Hangneigung weitgehend ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände sind daher nicht zu erwarten. Aufgrund der Größe und der Exponiertheit der Anlage ist jedoch diese Aussage im Rahmen eines Bebauungsplanes erneut zu überprüfen. Insbesondere sind hierbei Störungen zu berücksichtigen, die von dieser Bebauung ausgehen könnten.</i>
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Der erforderliche Abstand zur 110 KV-Leitung muss eingehalten werden. Der bestehende Wassergraben entlang des östlichen Baugebietsrandes muss berücksichtigt werden.</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<p><i>Aufgrund der Lärmproblematik und der Ausrichtung (Nordhanglage) ist die Fläche für eine Wohnbebauung nur bedingt geeignet. Erschwerend hinzu kommt die abgesetzte Lage vom Ortskern.</i></p> <p><i>Die aufwendige Querung der Bundesstraße, der Kreisstraße und der Bahnlinie für die Erschließung würde die Bauplatzpreise zudem erheblich verteuern.</i></p> <p><i>Im Gebiet können auch aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet, Zone III und der Nähe zu einem Natura 2000 –Gebiet Einschränkungen bei der weiteren Umsetzung nicht ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Aus diesem Grund wird eine Darstellung als Wohnbaufläche nicht weiter verfolgt.</i></p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.14- „Spitztal Südwest“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>
Bisherige FNP-Darstellung	<i>Außenbereich / landwirtschaftliche Nutzfläche</i>
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	<i>keine</i>
Sonst. Vorgaben ND – Naturdenkmal LSG – Landschaftsschutzgebiet NSG – Naturschutzgebiet WSG – Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet  Alltlast, Boden, Lärm	<i>keine keine keine WSG Zone III Luggenlohbrunnen In einer Entfernung von ca. 30 m liegt das Natura 2000 –Gebiet 7226-341 Heiden und Wälder nördlich Heidenheim sowie das Vogelschutzgebiet 7226-441 Albuch. keine nennenswerte Belastung bekannt</i>
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)  Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<i>(L) Die Fläche ist einsehbar von der Straße zum Wohngebiet Heide am gegenüberliegenden Talhang sowie von dem Weg zum bestehenden Aussiedlerhof. (T) Der Hang weist eine mittlere Neigung in Richtung Osten auf (G) Weißjura mit etwas Hangschutt mittelgründig, entsprechend der Hangsituation</i>
Betroffene Biotoptypen	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Obstbäume</i>
Betroffene § 30–Biotope BnatSchG	<i>keine</i>
Biotoptypen in der Umgebung	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald, Streuobst, Gehölzstrukturen, öffentl. Grünfläche mit Bach, LW –Leitung, Verkehrsflächen, gewerbliche Bebauung (Spedition), Wohnbebauung,</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Stadt = 0 % Privat = 100 %</i>
<b>PLANUNG</b>	
Größe	<i>1,05 ha</i>
Lage / Eignung als Wohnbaufläche (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	<i>Unter Beachtung der östlichen Erschließung sowie der Ost/West Neigung des Hanges, ist die Fläche für eine Wohnbebauung gut geeignet.</i>
Anzahl mögl. Wohngebäude	<i>Ca. 12</i>
Verkehrerschließung	<i>Die Erschließung kann ausschließlich aus der Katzenbachstraße erfolgen. Ein entsprechender Ausbau wird erforderlich.</i>
Ver- und Entsorgung Entwässerung €  Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	<i>€ Entsprechend der Neuaufstellung des AKP, wird eine Erweiterung des Kanals sowie entsprechender Anlagen erforderlich. (F) möglich (W) Netzerweiterung möglich</i>
Kosten	<i>Die anfallenden Kosten beschränken sich auf die ergänzend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.</i>
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	<i>Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist mittel bis gering zu bewerten, da einzelne Obstbäume von der Planung betroffen sind.</i>
Landschaftsbild	<i>Die Veränderung des Landschaftsbildes ist gering einzustufen, da die Bebauung westlich und östlich mindestens ebenso weit nach Norden ragt bzw. geplant ist.</i>

<b>Artenschutz</b>	<i>Grundsätzlich ist die reine Wiesenfläche ohne Konflikte zu bebauen. Die Obstbäume sollten jedoch erhalten bleiben. Zumindest wäre es erforderlich, umfangreiche Ersatzpflanzungen vorzunehmen und den zeitbedingten Funktionsverlust durch das frühzeitige Aufhängen von Nisthilfen, die aber auch unterhalten werden müssen, vorzubeugen. Aufgrund der geringen Besiedlungsdichte der Streuobstwiese würden 5 Nistkästen ausreichen. Es sind vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich.</i>
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Bei der weiteren Planung ist der Anschluss an die bestehende Mischgebietsfläche zu beachten. Erhalt von Gehölzstrukturen.</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<i>Die ruhige Lage entlang des Grünbereiches des Gutenbaches sowie die gute Anbindung an die Ortslage, lassen ein attraktives Wohngebiet erwarten.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.15-„Spitztal Nordwest“ (Diskussionsfläche)
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige FNP-Darstellung	Außenbereich / landwirtschaftliche Nutzfläche
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	Die Fläche liegt teilweise in einem Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Z) sowie für die Forstwirtschaft (G).
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet	keine keine keine WSG Zone II und III Luggenlohbrunnen In einer Entfernung von ca. 30 m liegt das Natura 2000 -Gebiet 7226-341 Heiden und Wälder nördlich Heidenheim sowie das Vogelschutzgebiet 7226-441 Albuch.
Alltlast, Boden, Lärm	keine Besonderheiten
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	(L) Die Fläche ist einsehbar von der Straße zum Wohngebiet Heide am gegenüberliegenden Talhang sowie von dem Weg zum bestehenden Aussiedlerhof.
Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	(T) Der Hang weist eine mittlere Neigung in Richtung Osten auf (G) Weißjura mit etwas Hangschutt, mittelgründig, entsprechend der Hangsituation bebaubar.
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Obstbäume, Gehölzstrukturen, LW-Leitung
Betroffene § 30-Biotop BNatSchG	keine
Biotoptypen in der Umgebung	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald, Streuobst, Gehölzstrukturen, öffentl. Grünfläche mit Bach, LW –Leitung, Verkehrsflächen, Wohnbebauung, Landwirtschaftliches Anwesen
Grundstücksverhältnisse	Stadt = 18 % Privat = 82 %
<b>PLANUNG</b>	
Größe	7,67 ha
Lage / Eignung als Wohnbaufläche (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	Das Gebiet erstreckt sich auf eine Länge von 350m und einer Breite von ca. 60m, zwischen dem Gutenbach und Waldrand. Unter Beachtung der Erschließung sowie der Orientierung der Gebäude kann mit einer guten Wohnqualität gerechnet werden. Der entsprechende Waldabstand ist zu beachten.
Anzahl mögl. Wohngebäude	Ca. 40
Verkehrerschließung	Die Erschließung kann ausschließlich aus der Katzenbachstraße erfolgen. Ein entsprechender Ausbau ist erforderlich.
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E)  Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	(E) Entsprechend einer Neuaufstellung des AKP, wird eine Erweiterung des Kanals sowie entsprechender Anlagen erforderlich. (F) möglich (W) Netzerweiterung möglich
Kosten	Aufgrund der steilen Lage, des über die Erschließungsmaßnahmen im Gebiet hinausgehenden Ausbaus der Katzenbachstraße und der Verlegung der Landeswasserleitungen ist hier mit sehr hohen Kosten zu rechnen. Zusätzlich wird hier eine Beseitigung von Wald bzw. eine dafür erforderliche Umwandlungsgenehmigung mit entsprechenden Ersatzflächen erforderlich.
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist stark zu bewerten, da außer landwirtschaftlich genutzten Flächen auch zahlreiche Gehölzstrukturen von der Planung betroffen sind.
Landschaftsbild	Die Veränderung des Landschaftsbildes ist mittel bis stark einzustufen. Es handelt sich um eine relativ große Fläche, die den nordwestlichen Ortsrand von Oberkochen verändert. Die angrenzende östliche Bebauung ragt bereits weit in nördliche Richtung, die geplante Bebauung überschreitet diese Grenze nach Norden nicht.

<p><b>Artenschutz</b></p>	<p><i>Das Gebiet erzeugt aufgrund seiner Größe eine Vielzahl an Verbotstatbeständen. Auch hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit muss dieses Gebiet relativ hoch bewertet werden. Von einer Umsetzung des Gesamtplanvorhabens muss daher abgeraten werden. Andere Vorhaben können deutlich konfliktärmer umgesetzt werden. Sollte dennoch der dringende Wunsch bestehen, zumindest Teilbereiche zu bebauen, sollte dies auf jeden Fall ortskernnah geschehen und unter Berücksichtigung und Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes.</i></p> <p><i>Es sind vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich.</i></p>
<p><b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b></p>	<p><i>Eine weitere Planung ist erst sinnvoll, wenn die bestehende LW-Leitung saniert wird. Eine Verlegung wäre dann in den Bereich des Waldabstandstreifens sinnvoll.</i></p>
<p><b>GESAMTBEURTEILUNG</b></p>	<p><i>Aufgrund der schmalen langgestreckten Baufläche und der östlichen Hangneigung sind hier voraussichtlich nur Sonderbauformen möglich, um eine optimierte und gut orientierte Bebauung zu erhalten.</i></p> <p><i>Mit einem erhöhten Ausgleichsbedarf bei einer Umsetzung der Fläche ist zu rechnen.</i></p> <p><i>Ein entsprechender Waldabstand ist bei der weiteren Planung zu beachten.</i></p> <p><i>Aufgrund der erforderlichen Umwandlungsgenehmigung sowie der bestehenden LW-Leitung und dem relativ großen Erschließungsaufwand ist das Gebiet nur schwierig zu realisieren.</i></p> <p><i>Im Gebiet können auch aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet, Zone II und III und der Nähe zu einem Natura 2000 –Gebiet Einschränkungen bei der weiteren Umsetzung nicht ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Aus diesem Grund wird eine Darstellung als Wohnbaufläche nicht weiter verfolgt.</i></p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.16-„Im Gewann Schlackenweg“ (Diskussionsfläche)
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige FNP-Darstellung	Außenbereich / landwirtschaftliche Nutzfläche
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	Die Fläche liegt in einem Regionalen Grünzug (Z) sowie einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G). Angrenzend befindet sich ein Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Z).
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet  Altlast, Boden, Lärm	ND Ursprung des Schwarzen Kochers in einer Entfernung von ca. 150 m. LSG „Tiefes Tal“ in einer Entfernung von ca. 150 m. keine WSG Zone III In einer Entfernung von ca. 80 m liegt das Natura 2000 –Gebiet 7226-341 Heiden und Wälder nördlich Heidenheim sowie das Vogelschutzgebiet 7226-441 Albuch. keine nennenswerte Belastung bekannt Verdacht auf Bodendenkmal (Prüfball: Vorgeschichtliche Siedlungsreste/Grabhügel im Gewann „Schlackenweg“)
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	(L) Die Fläche ist durch die Lage im Talraum weiträumig einsehbar, vor allem aus südlicher Richtung sowie teilweise von Westen vom Langen Tal.
Topographie (T)	(T) Es handelt sich um eine ebene Fläche im Talraum.
Geologie/ Baugrund (G)	(G) Weißjura-Kalksteine / Talablagerungen
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Grünland), Obstbäume
Betroffene § 30–Biotope BNatSchG	keine
Biotoptypen in der Umgebung	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Kocherursprung (geschützt als ND und nach § 30 BNatSchG), Wald, Gehölzstrukturen (teilweise nach § 30 NatSchG geschützt), Bundesstraße und Bahnlinie, gewerbliche Bebauung, Landwirtschaftliche Hofstelle
Grundstücksverhältnisse	Stadt = 0 % Privat = 100 %
<b>PLANUNG</b>	
Größe	8,90 ha
Lage / Eignung als Wohnbaufläche (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	Unter Beachtung der Lärmproblematik (Verkehrsflächen, Gewerbe) ist die Fläche für eine Wohnbebauung gut geeignet.
Anzahl mögl. Wohngebäude	Eine Grundstücksaufteilung kann erst nach einem künftigen Entwicklungskonzept vorgenommen werden.
Verkehrerschließung	Es muss noch geklärt werden, ob eine parallele Erschließungsstraße erforderlich wird oder ob die Erschließung evt. direkt von der Bundesstraße erfolgen kann. Ein entsprechender Ausbau wird dann erforderlich.
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E)	(E) Das Plangebiet liegt südlich des Schwarzen Kochers. Es ist zu prüfen mit welchen Aufwendungen dieses von der Ortslage abgesetzte Planungsgebiet an das örtliche Netz angebunden werden könnte.
Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	(F) möglich (W) Netzerweiterung müsste ähnlich der Entwässerung geprüft werden.
Kosten	Die anfallenden Kosten umfassen die ergänzend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie einen erhöhten Aufwand für den Anschluss an das örtliche Wasser-/Abwassernetz.
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist mittel bis gering zu bewerten, da einzelne Obstbäume von der Planung betroffen sind.

<p><b>Landschaftsbild</b></p>	<p><i>Die Veränderung des Landschaftsbildes ist sehr stark einzustufen. Der Kocherursprung wird in Zusammenhang mit den weiteren geplanten Bauflächen nördlich des Naturdenkmals eingeengt.</i></p> <p><i>Es handelt sich um eine abgesetzte neue Siedlungsfläche, die –auch im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbeflächen östlich der Bahnlinie– eine Barriere im Talraum darstellt. Auch der Eingang zum Tiefen Tal würde durch die Bebauung eine Veränderung erfahren.</i></p>
<p><b>Artenschutz</b></p>	<p><i>Im Großen und Ganzen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht das Gebiet unproblematisch, soweit auf eine klare Durchgrünung insbesondere in Ost-West-Richtung aber auch entlang der vorhandenen Wirtschaftswege geachtet wird. Nur für die Brutvogelarten des Offenlandes können Verbotstatbestände drohen. Dies ist in einem speziellen Gutachten im Zuge des Bebauungsplanes vertieft zu beurteilen.</i></p> <p><i>Es sind vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich.</i></p>
<p><b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b></p>	<p><i>Abstand einhalten zum „Eingang“ ins Landschaftsschutzgebiet „Tiefes Tal“ und zum Naturdenkmal und geschützten Biotop „Kocherursprung“.</i></p>
<p><b>GESAMTBEURTEILUNG</b></p>	<p><i>Aufgrund der besonnenen Lage im Talraum ist ein attraktives Wohngebiet denkbar, wenn die B 19 und die Bahnlinie mit ihren erheblichen Lärmemissionen nicht in unmittelbarer Nachbarschaft verlaufen würden.</i></p> <p><i>Unmittelbar benachbart liegt auch der einzige Vollerwerbslandwirt von Oberkochen. .</i></p> <p><i>Vorab müsste auch geprüft werden, wie bzw. mit welchem Aufwand eine Anbindung an die B19 erfolgen kann.</i></p> <p><i>Außerdem handelt es sich hier um eine von der Ortslage abgesetzte Wohnbaufläche, für die bislang keine Anbindung bzgl. Infrastruktureinrichtungen bestehen. Dies bedingt lange Wege zum Zentrum.</i></p> <p><i>Im Gebiet können auch aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet, Zone III und der Nähe zu einem Natura 2000 –Gebiet Einschränkungen bei der weiteren Umsetzung nicht ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Aus diesem Grund wird eine Darstellung als Wohnbaufläche nicht weiter verfolgt.</i></p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.17 "Im Gutenbachtal"
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>
Bisherige FNP-Darstellung	<i>Geplante Fläche für den Gemeinbedarf (Stadthalle)</i>
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	<i>Die Fläche liegt innerhalb der bereits bestehenden Bebauung.</i>
<b>Sonst. Vorgaben</b>	
ND - Naturdenkmal	<i>keine</i>
LSG - Landschaftsschutzgebiet	<i>keine</i>
NSG - Naturschutzgebiet	<i>keine</i>
WSG - Wasserschutzgebiet	<i>keine</i>
FFH-Gebiet	<i>In einer Entfernung von ca. 100 m liegt das Natura 2000 -Gebiet 7226-341 Heiden und Wälder nördlich Heidenheim sowie das Vogelschutzgebiet 7226-441 Albuch.</i>
Altlast, Boden, Lärm	<i>keine Belastungen bekannt</i>
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	<i>(L) Die Fläche ist nur kleinräumig einsehbar, da sie bereits von Bebauung umgeben ist. Die innerörtliche Freifläche wirkt vor allem durch den am Rand verlaufenden Gutenbach mit Begleitgehölzen.</i>
Topographie (T)	<i>(T) Ebenes Acker- und Wiesenland</i>
Geologie/ Baugrund (G)	<i>(G) Weißjura-Kalkstein / Talablagerungen</i>
Betroffene Biotoptypen	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker), im Randbereich Wiesenfläche mit Toren, Tischtennis und Bänken sowie Natureisbahn</i>
Betroffene § 30-Biotope BNatSchG	<i>keine</i>
Biotoptypen in der Umgebung	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche, Öffentliche Grünfläche, Gutenbach, Luggenlohbrunnen, Gehölzstrukturen, Wohnbebauung, gewerbliche Bebauung,</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Stadt = 3 % Privat = 97 %</i>
<b>PLANUNG</b>	
Größe	<i>2,24 ha</i>
Lage / Eignung als Wohnbaufläche (Ausrichtung, Qualität, usw.)	<i>Das Gebiet eignet sich sehr gut für die geplante Nutzung, zentrumsnah, gut erschlossen und angrenzend an die reizvollen Grünflächen des Gutenbaches. Vom Landratsamt Ostalbkreis –Geschäftsbereich Wasserwirtschaft- wird für diesen Bereich ein Hinweis auf Hochwassergefahr gegeben.</i>
Anzahl mögl. Grundstücke	<i>Eine Grundstücksaufteilung kann erst nach einem künftigen Entwicklungskonzept vorgenommen werden.</i>
Verkehrerschließung	<i>Vorhandene Erschließung von der Katzenbachstraße und der Langerstraße möglich</i>
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	<i>(E) Entsprechende Überprüfung nach Neuaufstellung des AKP notwendig (F) möglich (W) Netzerweiterung möglich</i>
Kosten	<i>Die anfallenden Kosten beschränken sich auf die ergänzend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.</i>
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	<i>Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist gering zu bewerten. Es handelt sich ausschließlich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die wertvollen angrenzenden Bereiche entlang des Baches sollen durch die Ausweisung einer Öffentlichen Grünfläche geschützt werden.</i>
Landschaftsbild	<i>Das Landschaftsbild wird in geringem Umfang verändert, da die Fläche nur kleinräumig einsehbar und fast vollständig von Bebauung umgeben ist.</i>

<b>Artenschutz</b>	<i>Artenschutzrelevante Konflikte sind aufgrund der intensiven Nutzung und der innerörtlichen Lage vollkommen auszuschließen. Einer wie auch immer gearteten Folgenutzung steht nichts entgegen.</i>
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Auf einen erforderlichen Mindestabstand zum Grünzug des Gutenbaches ist im Falle einer Bebauung zu achten. Die Einhaltung des Gewässerrandstreifens ist durch die dargestellte Grünfläche bereits gegeben.</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<i>Eine Bebauung dieser Fläche könnte jederzeit erfolgen und stellt durch seine zentrumsnahe Lage einen idealen Standort dar.</i>

Gepf. Baugebiete / Kriterien	M 2.1 - „Wacholdersteige I“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige FNP-Darstellung	Geplante Mischgebietsfläche
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	Die Fläche liegt innerhalb der bereits bestehenden Bebauung.
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet Altlast, Boden, Lärm	keine keine keine keine keine keine nennenswerte Belastung bekannt, archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, (Nr. 6 der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2: Merowingerzeitliches Reihengräberfeld im Gewann „Bronnenhalde“); betroffen
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	(L) Die Fläche ist nur sehr kleinräumig einsehbar, da sie bereits von Bebauung umgeben ist
Topographie (T)	(T) Schwach bis mittel geneigter Osthang
Geologie/ Baugrund (G)	(G) Weißjura - Kalkstein, mittelgründig
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Gehölzstrukturen
Betroffene § 30-Biotop BNatSchG	keine
Biotoptypen in der Umgebung	bestehende und geplante Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung
Grundstücksverhältnisse	Stadt = 0 % Privat = 100 %
<b>PLANUNG</b>	
Größe	1,22 ha
Lage / Eignung als Gemischte Baufläche (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	Die Fläche wird derzeit umschlossen von der vorhandenen Mischbebauung „Wacholdersteige“ und stellt eine Baulücke dar. Mittlere Wohnqualität
Anzahl mögl. Grundstücke	Ca. 18
Verkehrerschließung	Aus der vorhandenen Leitzstraße, für die ein Ausbau erforderlich wird.
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E)	(E) Anbindung an das vorhandene Entwässerungsnetz unter Beachtung evtl. Erweiterungsmaßnahmen gemäß einer Neuaufstellung des AKP.
Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	(F) möglich (W) Netzerweiterung möglich
Kosten	Zusätzlich zu den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Wohngebiet wird ein Ausbau der Leitzstraße erforderlich.
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist gering zu bewerten, da diese bereits von Bebauung umschlossen sind.
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild wird in geringem Umfang verändert. Die Fläche ist nur sehr kleinräumig einsehbar und fast vollständig von Bebauung umgeben.
Artenschutz	Eine Bebauung kann ohne nennenswerte artenschutzrechtliche Konsequenzen umgesetzt werden. Soweit die randlichen Gehölze erhalten bleiben können, wäre dies zu begrüßen, ansonsten ist auf die gute Durchgrünung des Baugebietes zu achten.
VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG	Erhalt der Gehölzstrukturen.

---

---

**GESAMTBEURTEILUNG**

*Wie bereits im FNP 1990 dargestellt ist eine Ausweisung dieser Fläche als geplante Mischbaufläche sinnvoll und schließt eine Baulücke.*

Gepl. Baugebiete / Kriterien	M 2.2- „ Wacholdersteige II “
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>
Bisherige FNP-Darstellung	<i>Geplante Mischbaufläche</i>
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	<i>keine</i>
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet Altlast, Boden, Lärm	<i>ND Ursprung des Schwarzen Kochers in einer Entfernung von ca. 150 m. keine keine keine keine archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, (Nr. 1 der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2: Neolithisches Fundmaterial und Siedlungsbefund / Grabhügel im „Gewann Strick“); teilweise betroffen</i>
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)  Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<i>(L) Die Fläche ist gut einsehbar aus südöstlicher Richtung. In Zusammenhang mit den Flächen 1.11 und 3.1 entstehen hier große Bauflächen im Umfeld der sensiblen Zone des Kocherursprungs. (T) Die Fläche stellt einen mittel geneigten Osthang dar (G) Weißjura-Kalkstein, mittelgründig</i>
Betroffene Biotoptypen	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, Acker), 20 KV -Leitung</i>
Betroffene § 30–Biotope BNatSchG	<i>keine</i>
Biotoptypen in der Umgebung	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald, Aufforstungen, Wohnbebauung, gewerbliche Bebauung, Kocherursprung (geschützt als ND und nach § 30 BNatSchG), Landschaftspflegefläche</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Stadt = 5 % Privat = 95 %</i>
<b>PLANUNG</b>	
Größe	<i>3,80 ha</i>
Lage / Eignung als Gemischte Baufläche (Ausrichtung, Qualität, usw.)	<i>Die Fläche erstreckt sich ca. 500 m lang, von Nord nach Süd mit einer Breite von ca. 60 m. Sie stellt zugleich einen Übergangsbereich zwischen dem westlich gelegenen Wohngebiet und dem östlich anschließenden Gewerbegebiet dar.</i>
Anzahl mögl. Grundstücke	<i>Ca. 15-30</i>
Verkehrerschließung	<i>Die Haupteinschließung erfolgt ausschließlich von der Leitzstraße, erforderlicher Ausbau notwendig.</i>
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E)  Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	<i>(E) Anbindung an das vorhandene Entwässerungsnetz unter Beachtung evtl. Erweiterungsmaßnahmen gemäß der Neuaufstellung des AKP. (F) möglich (W) Netzerweiterung möglich</i>
Kosten	<i>Zusätzlich zu den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Wohngebiet wird ein Ausbau der Leitzstraße erforderlich.</i>
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	<i>Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist mittel bis gering zu bewerten. Die kleinstrukturierten Bereiche befinden sich in der angrenzend geplanten Wohnbaufläche.</i>
Landschaftsbild	<i>Die Veränderung des Landschaftsbildes ist mittel bis stark einzustufen. Die bisherigen Freiflächen in der Umgebung des Kocherursprungs werden in Zusammenhang mit den weiteren geplanten Bauflächen großflächig versiegelt.</i>

<b>Artenschutz</b>	<i>Die Fläche kann ohne wesentliche artenschutzrechtliche Konflikte bebaut werden. Allerdings sind Summationswirkungen mit anderen geplanten Baugebieten in der Aue zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans erneut zu bewerten. Im Sinne der Beurteilung der Eingriffserheblichkeit ist ein Artenschutzbonus einzuberechnen.</i>
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Es soll eine gut wahrnehmbare Freifläche zwischen Bebauung und Kochersprung erhalten bleiben.</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<i>Das Planungsgebiet ergänzt das östlich anschließende Gewerbegebiet und bildet eine sinnvolle Verknüpfung zwischen Wohnnutzung und Arbeit.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	M 2.3-"Im Gewinn Rod" (Diskussionsfläche)
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>
Bisherige FNP-Darstellung	<i>Geplantes Mischgebiet</i>
Regionalplanerische Vorgaben (Schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	<i>Das Gebiet ist bereits als geplante Baufläche im Regionalplan dargestellt.</i>
Sonst. Vorgaben	
ND - Naturdenkmal	<i>keine</i>
LSG - Landschaftsschutzgebiet	<i>keine</i>
NSG - Naturschutzgebiet	<i>keine</i>
WSG - Wasserschutzgebiet	<i>WSG Zone II</i>
FFH-Gebiet	<i>keine</i>
Altlast, Boden, Lärm	<i>keine nennenswerte Belastung bekannt</i>
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	<i>(L) Die Fläche ist vor allem aus nördlicher Richtung einsehbar, da im Süden bereits gewerbliche Bebauung angrenzt</i>
Topographie (T)	<i>(T) Die Fläche ist leicht nach Norden geneigt</i>
Geologie/ Baugrund (G)	<i>(G) Weißjura-Kalkstein, Talablagerungen</i>
Betroffene Biotoptypen	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Gehölzstrukturen, Bodendenkmal</i>
Betroffene § 30-Biotop BNatSchG	<i>7226-136-5026 Straßengeleitende Hecken an der B 19 Markung Oberkochen</i>
Biotoptypen in der Umgebung	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche, Gehölzstrukturen (nach § 30 BNatSchG geschützt)</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Stadt = 70 % Privat = 30 %</i>
<b>PLANUNG</b>	
Größe	<i>0,64 ha</i>
Lage / Eignung als Gemischte Baufläche (Ausrichtung, Qualität, usw.)	<i>Die Fläche grenzt nördlich an die bestehende Gemischte Baufläche (Spedition) und würde diese Fläche ergänzen und abrunden</i>
Anzahl mögl. Grundstücke	<i>1</i>
Verkehrerschließung	<i>Wie vorhandene Gemischte Baufläche, von der K 3292</i>
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E)	<i>(E) Es ist zu prüfen, inwieweit die Entwässerung über die bestehenden Leitungen erfolgen kann oder ob eine Erweiterung bzw. Neuanlage notwendig ist und wo diese an die Ortskanalisation angeschlossen werden kann.</i>
Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	<i>(F) möglich (W) Netzerweiterung möglich</i>
Kosten	<i>Die anfallenden Kosten umfassen die ergänzend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie evt. einen erhöhten Aufwand für den Anschluss an das örtliche Wasser-/Abwassernetz.</i>
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	<i>Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist mittel bis gering zu bewerten. Es ist ein nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop betroffen, das jedoch zwischen der B 19 und der K 3292 liegt.</i>
Landschaftsbild	<i>Das Landschaftsbild wird in geringem Umfang verändert, da es sich um eine kleinere Erweiterung der bestehenden Mischbaufläche handelt.</i>
Artenschutz	<i>Die Umsetzung der Planung ist problemlos möglich. Lediglich bei der Baufeldräumung ist darauf zu achten, dass diese im Winter stattfindet. Damit sind auch Tötungstatbestände in der Summe ausgeschlossen.</i>
VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG	<i>Erhalt der Hecke zur Eingrünung des Gebiets. Beschränkung der Gebäudehöhe, die nicht über die bereits vorh. Strukturen hinaus ragen soll.</i>

<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<p><i>Die vorhandene Fläche ist nur als mögliche Reserve und Erweiterungsfläche für das angrenzende Unternehmen zu erachten.</i></p> <p><i>Auch aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II ist eine Bebauung nur mit großen Einschränkungen möglich.</i></p> <p><i>Da für eine Betriebserweiterung bisher kein Bedarf abzusehen ist, wird die Darstellung vorerst nicht weiter verfolgt.</i></p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 3.1-„Im Gewann Ried/Strick“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>
Bisherige FNP-Darstellung	<i>Geplante Gewerbliche Baufläche</i>
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	<i>Das Gebiet ist bereits als geplante Baufläche im Regionalplan dargestellt.</i>
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet Altlast, Boden, Lärm	<i>ND Ursprung des Schwarzen Kochers in einer Entfernung von ca. 150 m. keine keine keine keine keine Belastungen bekannt, archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, (Nr. 1 der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2: . Neolithisches Fundmaterial und Siedlungsbefund / Grabhügel im „Gewann Strick“); teilweise betroffen</i>
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)  Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<i>(L) Die Fläche ist gut einsehbar aus südöstlicher Richtung. In Zusammenhang mit den Flächen 1.11 und 2.2 entstehen hier große Bauflächen im Umfeld der sensiblen Zone des Kocherursprungs. Auch der Verlauf des Kochers in Richtung Oberkochen prägt das Landschaftsbild in diesem Bereich positiv. (T) Die Fläche ist von West nach Ost leicht geneigt (G) Weißjura-Kalksteine / Hangschutt</i>
Betroffene Biotoptypen	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, Acker), Gehölzstrukturen, 20 KV – Leitung, Bodendenkmal: jungsteinzeitliche Siedlung</i>
Betroffene § 30–Biotope BNatSchG	<i>keine</i>
Biotoptypen in der Umgebung	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche, Kocher mit Uferbewuchs, gewerbliche Bebauung, Kocherursprung (geschützt als ND und nach § 30 BNatSchG), Landschaftspflegefläche</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Stadt = 0 % Privat = 100 %</i>
<b>PLANUNG</b>	
Größe	<i>8,08 ha</i>
Lage / Eignung als Gewerbliche Fläche (Ausrichtung, Qualität, usw.)	<i>Das Gebiet liegt in der Talau des Schwarzen Kochers und schließt östlich an das bestehende Unternehmen Leitz an. Westlich grenzt es an die geplante Mischgebietsfläche „Wacholdersteige II“. Es ist als Erweiterungsfläche oder Fläche für Neuansiedlung gewerblicher Unternehmen geeignet. Vom Landratsamt Ostalbkreis –Geschäftsbereich Wasserwirtschaft- wird für diesen Bereich ein Hinweis auf Hochwassergefahr gegeben.</i>
Anzahl mögl. Grundstücke	<i>Eine Grundstücksaufteilung kann erst nach einem künftigen Entwicklungskonzept vorgenommen werden.</i>
Verkehrerschließung	<i>Die Hupterschließung erfolgt ausschließlich von der Leitzstraße, erforderlicher Ausbau notwendig.</i>
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E)  Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	<i>(E) Entsprechend einer Neuaufstellung des AKP muss von einer Erweiterung und Ergänzung des best. Kanals und der Anlagen ausgegangen werden. (F) möglich (W) Eine bedarfsgerechte Netzerweiterung muss geprüft werden.</i>
Kosten	<i>Zusätzlich zu den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Wohngebiet wird ein Ausbau der Leitzstraße erforderlich.</i>
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	<i>Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist mittel bis gering zu bewerten, sofern ein ausreichender Abstand zum Schwarzen Kocher eingehalten wird.</i>

<b>Landschaftsbild</b>	<i>Die Veränderung des Landschaftsbildes ist mittel bis stark einzustufen. Die bisherigen Freiflächen in der Umgebung des Kocherursprungs werden in Zusammenhang mit den weiteren geplanten Bauflächen großflächig versiegelt. Die Gewerbebebauung beeinträchtigt den noch offenen Verlauf des Kochers und den Kocherursprung.</i>
<b>Artenschutz</b>	<i>Das Gewerbegebiet ist dann ohne Konflikte durchzuführen, wenn ein ausreichender Abstand zur vorhandenen Aue gehalten wird. Eine solche Abstandsfläche kann im Grünordnungsplan problemlos vorgesehen werden. Eine Breite von 10 m dürfte zur Vermeidung von Konflikten ausreichend sein. Allerdings sind Summationswirkungen mit anderen geplanten Baugebieten in der Aue zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans erneut zu bewerten.</i>
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Vom Bach sollte ein Mindestabstand von ca. 10 m eingehalten werden.</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<i>Der Bereich stellt für das angrenzende Unternehmen eine wichtige Reserve- und Erweiterungsfläche dar.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 3.4-„Oberkochen Süd, Teil II“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche</i>
Bisherige FNP-Darstellung	<i>Außenbereich / landwirtschaftliche Nutzfläche</i>
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	<i>Die Fläche liegt teilweise in einem Regionalen Grünzug (Z).</i>
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet  Altlast, Boden, Lärm	<i>keine keine keine WSG Zone III In einer Entfernung von ca. 40 m liegt das Natura 2000 -Gebiet 7226-341 Heiden und Wälder nördlich Heidenheim. keine nennenswerte Belastungen bekannt</i>
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T)	<i>(L) Die Fläche ist weiträumig einsehbar, vor allem aus südlicher Richtung. (T) Es handelt sich hier um ein teilweise sehr steiles Gebiet, das in westliche Richtung geneigt ist.</i>
Geologie/ Baugrund (G)	<i>(G) Weißjura mit etwas Hangschutt, mittelgründig</i>
Betroffene Biotoptypen	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche, Feldhecke, LW-Leitungen</i>
Betroffene § 30–Biotope BNatSchG	<i>7126-136-5003 Feldhecken südöstlich Oberkochen</i>
Biotoptypen in der Umgebung	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald, Gehölzstrukturen (teilweise nach § 30 BNatSchG geschützt), Landschaftspflegerische Maßnahmenfläche, Verkehrs- flächen, Gewerbeflächen</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Stadt = 50 % Privat = 50 %</i>
<b>PLANUNG</b>	
Größe	<i>5,53 ha</i>
Lage / Eignung als Gewerbe- gebiet (Ausrichtung, Wohnqualität, usw.)	<i>Durch die bestehenden angrenzenden Gewerbeflächen ist eine optimale Er- schließung / Anbindung gegeben. Aufgrund der bestehenden Topographie sind zur Herstellung von Gewerbeflächen umfangreiche Erdmodellierungen vorzunehmen</i>
Anzahl der mögl. Grundstücke	
Verkehrerschließung	<i>Einmündungsbereich aus der B 19</i>
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W)	<i>(E) bereits bei best. Gewerbeflächen berücksichtigt (F) bereits bei best. Gewerbeflächen berücksichtigt (W) bereits bei best. Gewerbeflächen berücksichtigt</i>
Kosten	<i>Die anfallenden Kosten beschränken sich auf die ergänzend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.</i>
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	<i>Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist mittel bis stark zu bewerten, da wertvolle Strukturen von der Planung be- troffen sind. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen kann aber die Einhal- tung eines ausreichenden Abstands zu den angrenzenden geschützten Bio- topen dienen.</i>
Landschaftsbild	<i>Die Veränderung des Landschaftsbildes ist mittel einzustufen. Es handelt sich um eine aus Süden gut einsehbare Hangfläche, die aber bereits durch den bestehenden Gewerbestandort vorbelastet ist.</i>

<b>Artenschutz</b>	<i>Die landwirtschaftlich genutzten Flächen unterhalb von Hecken und Mager- rasen sind zwar als eher artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen. Von den naturnahen Strukturen wie Magerrasen und der Hecke sollte zur Vermeidung von möglichen Verbotstatbeständen ein ausreichender Abstand eingehalten werden. In jedem Fall sind die Magerrasen nahen Hecken inkl. eines Streifens von mind. 5m Tabu für alle Baumaßnahmen und Erdbewe- gungen. Die vorgelagerten Hecken könnten evtl. verpflanzt werden, aller- dings ist aufgrund der Vorkommen wertgebender Vogelarten und der Zaun- eidechse hiervon abzuraten. Der Aufwand für diese CEF-Maßnahmen wäre vergleichsweise hoch.</i>
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Abstandsfläche zu den geschützten Strukturen</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<i>Es handelt sich hier um eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewer- bestandortes. Allerdings ist in diesem Bereich mit einem erhöhten Aufwand aufgrund der Verlegung der LW-Leitungen bzw. im Hinblick auf den Artenschutz zu rech- nen.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	GR 6.1- „Am Katzenbach“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>
Bisherige FNP-Darstellung	<i>Geplante öffentliche Grünfläche und teilweise Wohnbaufläche</i>
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	<i>Die Fläche liegt innerhalb der bereits bestehenden Bebauung.</i>
<b>Sonst. Vorgaben</b> ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet Altlast, Boden, Lärm	<i>keine keine keine keine keine keine Belastungen bekannt</i>
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	<i>(L) Die Fläche ist nur sehr kleinräumig einsehbar, da sie bereits von Bebauung und den Grünstrukturen am Friedhof umgeben ist. Prägend sind vor allem die hangseitigen Gehölzstrukturen und der Bach.</i>
Topographie (T)	<i>(T) Im westlichen Bereich ist ein ca. 50 m breiter sehr steiler, bewachsener Hang vorhanden. Der mittlere Bereich nördlich und westlich des Katzenbaches weist eine leichte Neigung in Richtung Osten auf.</i>
Geologie/ Baugrund (G)	<i>(G) Weißjura-Kalkstein / Talablagerungen</i>
Betroffene Biotoptypen	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Gehölzstrukturen, Obstbäume, Katzenbach, Gartengrundstück</i>
Betroffene § 30–Biotope BNatSchG	<i>keine</i>
Biotoptypen in der Umgebung	<i>Öffentliche Grünfläche (Städtischer Friedhof), Kleingärten mit Kleintierhaltung, Wohnbebauung</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Stadt = 5 % Privat = 95 %</i>
<b>PLANUNG</b>	
Größe	<i>2,51 ha</i>
Lage / Eignung als Grünfläche (Ausrichtung, Qualität, usw.)	<i>Angrenzend an das nördlich gelegene Friedhofgelände und der nord/westlichen Streuobstwiese sollte diese innerörtliche Grünfläche um den Katzenbach erhalten und geschützt werden.</i>
Anzahl der mögl. Wohngebäude	
Verkehrerschließung	
Ver- und Entsorgung	
Kosten	
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	<i>Die Biotopstrukturen im Gebiet sollen erhalten und aufgewertet werden. Dabei soll vor allem eine naturnahe Umgestaltung des Katzenbaches stattfinden.</i>
Landschaftsbild	<i>Die Fläche ist nur sehr kleinräumig einsehbar, durch die naturnahe Umgestaltung der Fläche wird auch das Landschaftsbild in diesem Bereich verbessert und bietet evt. Erholungsmöglichkeiten.</i>
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Erstellen eines Pflegekonzeptes</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<i>Der geplante Grünbereich stellt eine wertvolle und zu erhaltende Fläche dar.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	GR 6.2-„Untere Wiese“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>
Bisherige FNP-Darstellung	<i>Geplante Grünfläche</i>
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	<i>Die Fläche liegt in einem Regionalen Grünzug (Z) sowie einem Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Z).</i>
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet Altlast, Boden, Lärm	<i>keine keine keine WSG Zone II keine keine</i>
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation	
Landschaftsbild (L)	<i>(L) Die Fläche ist hauptsächlich von den nordöstlichen Verkehrsflächen einsehbar. Sie ist durch umgebende Gehölzstrukturen gut eingebunden.</i>
Topographie (T)	<i>(T) Ebenes Wiesengelände</i>
Geologie/ Baugrund (G)	<i>(G) Weißjura-Kalkstein / Talablagerungen</i>
Betroffene Biotoptypen	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Gehölzstrukturen</i>
Betroffene § 30–Biotope BNatSchG	<i>7226-136-5016 Naturnahe Abschnitte des Schwarzen Kocher nördl. Oberkochen</i>
Biotoptypen in der Umgebung	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche, Öffentliche Grünfläche (Sportplatz), Gehölzstrukturen (teilweise nach § 30 BNatSchG geschützt), Bahnlinie, Bauhof, Kläranlage</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Stadt = 100 % Privat = 0 %</i>
<b>PLANUNG</b>	
Größe	<i>0,92 ha</i>
Lage / Eignung als Grünfläche (Ausrichtung, Qualität, usw.)	<i>Die geplante Fläche soll für eine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Sportanlagen oder ergänzenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen dienen. Vom Landratsamt Ostalbkreis –Geschäftsbereich Wasserwirtschaft- wird für diesen Bereich ein Hinweis auf Hochwassergefahr gegeben.</i>
Anzahl mögl. Grundstücke	
Verkehrerschließung	
Ver- und Entsorgung	
Kosten	
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	<i>Die voraussichtlich zu erwartende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen ist mittel bis gering zu bewerten, wenn die Strukturen am Kocher erhalten werden.</i>
Landschaftsbild	<i>Das Landschaftsbild wird in geringem Umfang verändert. Die Fläche ist nur kleinräumig einsehbar und die Nutzung für sportliche Zwecke fügt sich unproblematisch ins Landschaftsbild ein.</i>
Artenschutz	
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Es sollte eine Abstandsfläche zum geschützten Biotop im Rahmen der späteren Planung vorgesehen werden.</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<i>Eine Ergänzung dieser Fläche an den Bestand der Sportanlagen, stellt eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit dar.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	LM 7.1- „Tierstein“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	<i>Landwirtschaftliche Fläche, Naturfreundehaus</i>
Bisherige FNP-Darstellung	<i>Gepl. Wohnbaufläche, teilweise von Genehmigung ausgenommen; Grünfläche</i>
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	<i>Die Flächen grenzen an einen Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Z) sowie für die Forstwirtschaft (G). Das Gebiet ist bereits als geplante Baufläche im Regionalplan dargestellt.</i>
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet  Altlast, Boden, Lärm	<i>keine keine keine keine Die Fläche liegt im Natura 2000 -Gebiet 7226-341 Heiden und Wälder nördlich Heidenheim</i>
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)  Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<i>(L) Die Fläche ist weiträumig einsehbar von den gegenüberliegenden Talbereichen. Sie ist sehr strukturreich ausgebildet und spielt für das Stadtbild von Oberkochen eine große Rolle. (T) Hangflächen, die teilweise nach Süden und Westen geneigt sind (G) Weißjura-Kalkstein</i>
Betroffene Biotoptypen	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Gehölzstrukturen, Heideflächen</i>
Betroffene § 30–Biotop BNatSchG	<i>7226-136-5008 Heiden am Tierstein nördl. Oberkochen 7226-136-5028 Gehölzbestände am Tierstein nördl. Oberkochen</i>
Biotoptypen in der Umgebung	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche, Gehölzstrukturen und Heideflächen (teilweise nach § 30 BNatSchG geschützt), Landschaftspflegefläche, Wald, Verkehrsflächen, Baugebiete</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Stadt = 40 % Privat = 60 %</i>
<b>PLANUNG</b>	
Größe	<i>16,29 ha</i>
Lage / Eignung als Maßnahmenfläche (Ausrichtung, Qualität, usw.)	<i>Die geplante Fläche weist bereits wertvolle Strukturen auf, die es zu erhalten, zu pflegen und zu sichern gilt.</i>
Anzahl mögl. Grundstücke	
Verkehrerschließung	
Ver- und Entsorgung	
Kosten	
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	<i>Die wertvollen vorh. Strukturen werden gesichert, erhalten und gepflegt.</i>
Landschaftsbild	<i>Die für das Landschaftsbild sehr wertvolle Fläche wird erhalten.</i>
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Die landwirtschaftliche Nutzung soll extensiviert werden. Eine extensive Nutzung soll erhalten bleiben, um einer Verbuschung entgegenzuwirken. Erhalt und Pflege der vorh. Gehölzstrukturen.</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<i>Aufgrund der erzielbaren hochwertigen Biotopausstattung ist eine Sicherung durch Darstellung einer geplanten Landschaftspflegerischen Maßnahmenfläche im Flächennutzungsplan angemessen.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	LM 7.2-„Gewässerrandstreifen Schwarzer Kocher“
<b>VORGABEN</b>	
Derzeitige Nutzung	<i>Landwirtschaftliche Fläche</i>
Bisherige FNP-Darstellung	<i>Außenbereich / landwirtschaftliche Nutzfläche</i>
Regionalplanerische Vorgaben (schutzbedürftige Bereiche als Ziel Z oder Grundsatz G)	<i>Die Fläche liegt in einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) sowie teilweise für die Forstwirtschaft (G) und randlich einem Regionalen Grünzug (Z).</i>
Sonst. Vorgaben ND - Naturdenkmal LSG - Landschaftsschutzgebiet NSG - Naturschutzgebiet WSG - Wasserschutzgebiet FFH-Gebiet  Altlast, Boden, Lärm	<i>ND „Ursprung des Schwarzen Kochers“ keine keine keine Die Fläche liegt im Natura 2000 -Gebiet 7226-341 Heiden und Wälder nördlich Heidenheim sowie im Vogelschutzgebiet 7226-441 Albuch. keine Besonderheiten</i>
<b>BESTAND</b>	
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<i>(L) Die Fläche ist hauptsächlich von Süden und vom östlich begrenzenden Weg einsehbar. Der Kocher ist durch Gehölzstrukturen gut eingebunden. (T). Rel. ebenes Gelände (G) Weißjura-Kalkstein / Hangschutt / Talablagerungen</i>
Betroffene Biotoptypen	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), Feuchtstrukturen, Gehölzstrukturen, Kocher</i>
Betroffene § 30–Biotope BNatSchG	<i>7226-136-5022 Nasswiesen beim Schwarzen Kocher (Ursprung) 7226-136-5023 Schwarzer Kocher, Quelle und Oberlauf</i>
Biotoptypen in der Umgebung	<i>Landwirtschaftliche Nutzfläche, Hofstelle, Fischzucht, Wald, Wanderparkplatz, Gepl. Bauflächen</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Stadt = 35 % Privat = 65 %</i>
<b>PLANUNG</b>	
Größe	<i>7,21 ha</i>
Lage / Eignung als Maßnahmenfläche (Ausrichtung, Qualität, usw.)	<i>Die geplante Fläche weist bereits wertvolle Strukturen auf, die es zu erhalten, zu pflegen und zu sichern gilt.</i>
Anzahl mögl. Grundstücke	
Verkehrerschließung	
Ver- und Entsorgung	
Kosten	
<b>AUSWIRKUNGEN</b>	
Biotopstruktur	<i>Die wertvollen vorh. Strukturen werden gesichert, erhalten und gepflegt.</i>
Landschaftsbild	<i>Die für das Landschaftsbild sehr wertvolle Fläche incl. einer entsprechenden Abstandsfläche zur geplanten Bebauung wird erhalten.</i>
Artenschutz	
<b>VORSCHLÄGE FÜR DIE WEITERE PLANUNG</b>	<i>Die landwirtschaftliche Nutzung soll extensiviert werden. Eine extensive Nutzung soll erhalten bleiben, um einer Verbuschung entgegenzuwirken.</i>
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	<i>Aufgrund der erzielbaren hochwertigen Biotopausstattung ist eine Sicherung durch Darstellung einer geplanten Landschaftspflegerischen Maßnahmenfläche im Flächennutzungsplan angemessen.</i>