



Stadt Oberkochen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Oberkochen Süd, Teil III"

Begründung zum Bebauungsplan Entwurf

Anerkannt: Oberkochen, 09.07.2021

Traub, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 09.07.2021

Projekt: OK2001 / 537457
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	4
1. Angaben zur Stadt Oberkochen.....	4
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotenzials.....	5
2.1. Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2.2. Begründung des Bedarfes.....	5
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	6
2.3.1. Baulücken und innerörtliche Flächenpotenziale.....	6
2.3.2. Außenreserven	6
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	7
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP).....	7
3.2. Regionalplan	10
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.4. Bebauungspläne (BPL)	12
3.5. Schutzgebiete	13
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	13
4.1. Lage im Raum	13
4.2. Geltungsbereich.....	14
4.3. Nutzungen im Plangebiet	14
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets.....	14
4.5. Geologie.....	15
4.6. Altlasten.....	15
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	15
4.7.1. Grundwasser.....	15
4.7.2. Oberflächenwasser.....	15
4.8. Erschließung	15
4.9. Ver- und Entsorgung.....	16
4.10. Land- und Forstwirtschaft.....	16
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung.....	16
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung.....	16
5.2. Immissionsschutz.....	17
5.3. Äußere Erschließung.....	17
5.4. Innere Erschließung	18
5.5. Ver- und Entsorgung.....	18
5.5.1. Wasserversorgung.....	18
5.5.2. Stromversorgung/ Telekommunikation	19

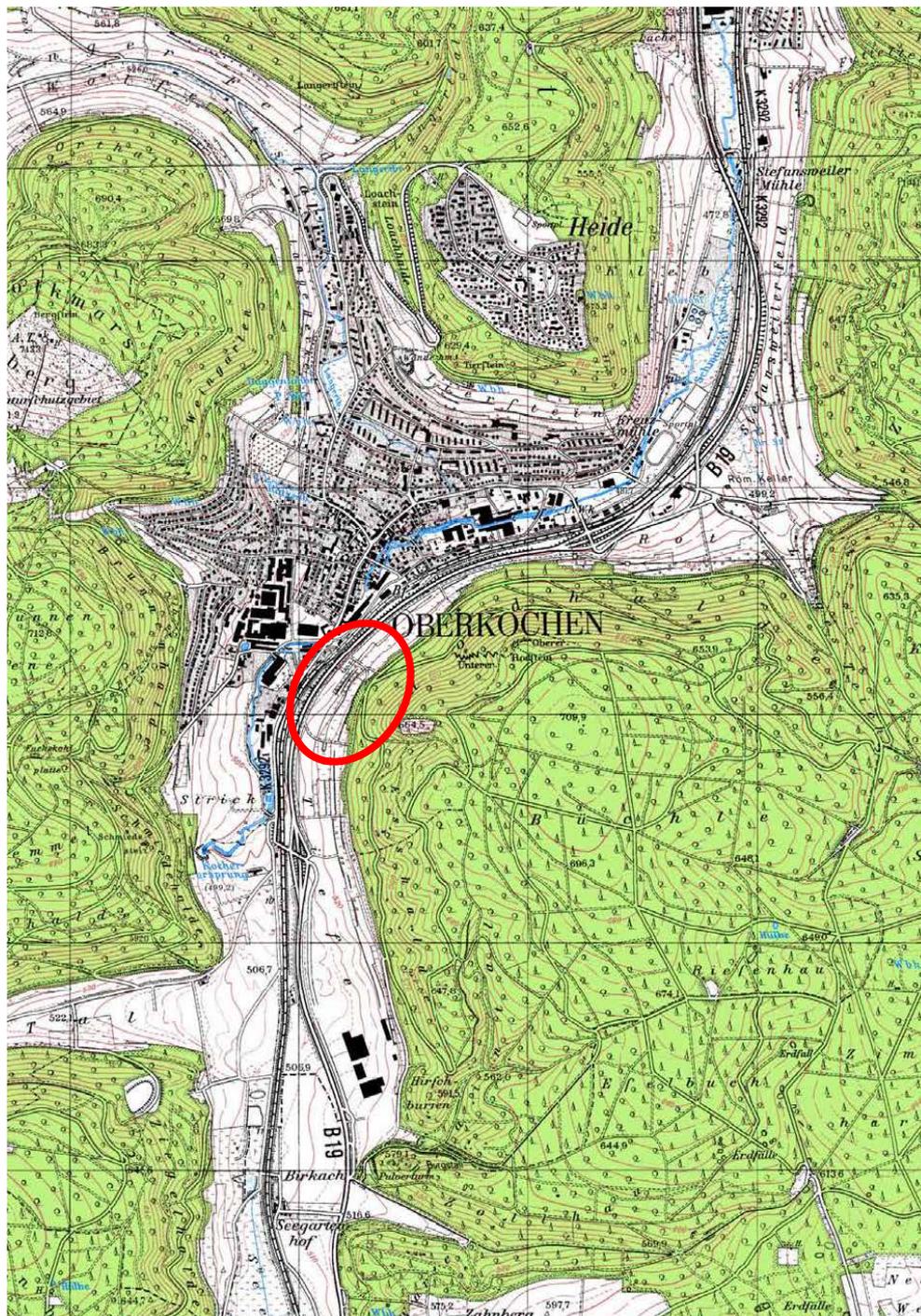
5.5.3. Entsorgung.....	19
5.6. Grün- und Freiraumkonzept	20
5.7. Erforderliche Maßnahmen	21
5.8. Empfehlungen.....	24
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	25
6.1.1. Gewerbegebiet	25
6.2. Maß der baulichen Nutzung	25
6.3. Bauweise.....	25
6.4. Mindestgröße von Baugrundstücken	26
6.5. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	26
6.6. Nebenanlagen.....	26
6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze.....	26
6.8. Grünflächen	27
6.8.1. Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-	27
6.8.2. Private Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche- .	27
6.9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	27
6.9.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	27
6.9.2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
6.10. Pflanzgebot	28
6.11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	28
6.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	28
6.13. Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	28
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	29
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	29
7.1.1. Dachform, Dachneigung	29
7.1.2. Dachdeckung	29
7.1.3. Äußere Gestaltung.....	29
7.2. Werbeanlagen	29
7.3. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken	29
7.4. Einfriedungen	30
7.5. Regenwasserrückhaltung	30
7.6. Drainagen.....	30

7.7. Ordnungswidrigkeiten	30
8. Hinweise.....	30
9. Flächenbilanz.....	31

ANLAGEN

- Anlage 1: Umweltbericht
- Anlage 2: Bauflächenbedarfsnachweis und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials
- Anlage 3: Fachbeitrag Verkehr vom Büro MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG, Stand März 2021

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR STADT OBERKOCHEN

Oberkochen liegt im Ostalbkreis, südlich der Kreisstadt Aalen, am Beginn des Kochertals.

Die Siedlungsbereiche der Stadt Oberkochen (Hauptort und Stadtteil Heide) werden durch steile bewaldete Hänge gerahmt und durch die bewegte Topografie räumlich voneinander getrennt.

Die Stadt Oberkochen zählt derzeit insgesamt 7.890 Einwohner (Stand 2019 nach stat. Landesamt).

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENZIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Stadt Oberkochen auch hinsichtlich einer gewerblichen Bebauung eine attraktive Gemeinde ist, bei der eine Innenentwicklung allein nicht ausreicht, um den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Diesem Flächenbedarf steht entgegen, dass die Ortslage von Oberkochen auf Grund seiner idyllischen Lage fast vollständig von schutzwürdigen Bereichen verschiedenster Art umschlossen ist.

Um den von ortsansässigen Weltfirmen angemeldeten Bedarf in Oberkochen decken zu können, wurden in den Jahren 2000 und 2001 über ein regionalplanerisches Zielabweichungsverfahren und über ein Regionalplan-Änderungsverfahren Entwicklungsflächen für Gewerbe geschaffen. Im Süden von Oberkochen ist mit den Gewerbegebieten „Oberkochen Süd, Teil I“ und dem „Interkommunalen Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ ein neuer Gewerbeschwerpunkt entstanden. Die Flächen sind inzwischen beide vollständig durch die Firmen Carl Zeiss AG und deren Unternehmensbereich Halbleitertechnik, der Carl Zeiss SMT GmbH, beansprucht.

Für weitere Gewerbetreibende wurde im Jahr 2015 der Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil II“ entwickelt. Auch diese Flächen sind zwischenzeitlich vollständig verkauft bzw. als Optionsfläche verbindlich reserviert und teilweise bebaut.

Der Stadtverwaltung Oberkochen liegt derzeit eine konkrete Anfrage einer im Stadtgebiet ansässigen Firma vor. Da in den o.g. Gewerbegebieten keine freien Flächen mehr verfügbar sind, ist eine zusätzliche Erweiterung gewerblicher Bauflächen erforderlich.

Auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 ist nur noch eine geplante gewerbliche Baufläche G 3.1 dargestellt, die bisher nicht entwickelt wurde. Dabei handelt es sich um eine Vorhaltefläche für eine andere ortsansässige Firma. Die Fläche befindet sich zudem zum großen Teil im Eigentum dieses Unternehmens bzw. dessen Gesellschafter (ca. 75 %).

Die im Jahr 2019 in Angriff genommene Ausweisung des „Interkommunalen Gewerbegebietes Königsbronn-Heidenheim-Oberkochen“ erfordert aufwändige und umfassende Planungen, die eine schnelle Umsetzung nach Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zur Flächennutzungsplan-Einzeländerung G 3.5 nicht erwarten lassen.

Bei der Suche nach weiteren Gewerbebauflächen hat sich gezeigt, dass auf den Flächen nördlich des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil II“ die kurzfristige Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes grundsätzlich möglich wäre.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Mit der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB), was im Parallelverfahren erfolgt.

2.2. Begründung des Bedarfes

Bei der Anfrage handelt es sich um ein Unternehmen aus dem Bereich der Sensortechnologie für die Verteidigung, Sicherheit, Luft- und Raumfahrt, welches in den letzten Jahren bereits ein großes Wachstum verzeichnen konnte.

Die angemieteten Flächen am jetzigen Standort innerhalb des Stammwerks Carl Zeiss stehen in Zukunft aufgrund einer Eigenbedarfsanmeldung nicht mehr zur Verfügung, weshalb eine Verlagerung des Betriebes ansteht. Dabei sollen alle bisherigen Unternehmensfunktionen beibehalten und teilweise erweitert werden. Im Rahmen der positiven Unternehmensentwicklung sind zusätzliche Flächen notwendig.

Der vergrößerte Flächenbedarf hat sich aus der aktuellen Auftragslage und dem Börsengang des Unternehmens ergeben. In diesem Zusammenhang sollen auch das Produktportfolio und das Vertriebsnetz erweitert werden.

Von Seiten der Firma wurde in den letzten Jahren größtes Augenmerk auf die Forschung und Entwicklung gelegt. Diese Strategie scheint nun sichtbar erfolgreich, was sich in vielen neuen Aufträgen tatsächlich zeigt.

Für die zeitnah zwingend erforderliche Verlagerung der Betriebsflächen wird eine Baufläche von insgesamt ca. 4,5 ha benötigt.

Detaillierte Erläuterungen zum konkreten Flächenbedarf sind der Anlage 2 „Bauflächenbedarfsnachweis und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials“ zur Begründung zu entnehmen.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

2.3.1. Baulücken und innerörtliche Flächenpotenziale

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Verfügbarkeit von freien Flächen in Bestandsgebieten im Ort geprüft. Grundlage dafür war die Erhebung und Kartendarstellung „Regionaler Wohnraumdetektor“ des Regionalverbandes Ostwürttemberg.

Von den dargestellten Baulücken für mögliche gewerbliche Nutzungen liegt eine Baulücke im Bereich gewerblicher Bauflächen, weitere sechs Baulücken im Bereich gemischter Bauflächen. Da die Baulücken sehr klein sind, kommen sie für eine Neuansiedlung von Gewerbe nicht in Betracht. Auch im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung sind die aufgeführten Grundstücke für eine Gewerbenutzung nicht geeignet, da die Realisierung von Gewerbeobjekten neben Wohnbebauung unverträgliche Gemengelagen schafft. Die Flächen befinden sich ausschließlich in Privatbesitz, so dass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

Eine detaillierte Darstellung der einzelnen Flächen kann der Anlage 2 zur Begründung entnommen werden.

Bei der Verlagerung des Betriebes werden in diesem Fall keine innerörtlichen Entwicklungsflächen frei. Die vorhandenen Flächen werden künftig durch den Eigentümer gewerblich genutzt.

2.3.2. Außenreserven

Die Lage einer gewerblichen Erweiterung ist prinzipiell durch die Darstellung von bestehenden und geplanten gewerblichen Bauflächen im FNP 2025 südlich der Ortslage vorgegeben.

In der Struktur der noch nicht bebauten Mischgebiet- und Gewerbeflächen sind viele Flächen im Eigentum der ansässigen Firmen, die diese Flächen als Vorhalteflächen für die eigene betriebliche Entwicklung sehen und damit langfristig nicht

zur Verfügung stellen. Diese Flächen können nicht als Reserveflächen betrachtet werden, sodass insgesamt nur noch folgende Flächen verbleiben:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 ist nur noch die geplante gewerbliche Baufläche 3.1 „Im Gewinn Ried / Strick“ dargestellt, die bisher nicht entwickelt wurde. Bei dieser handelt es sich um eine Vorhaltefläche für eine andere dort ortsansässige Firma. Die Fläche befindet sich zudem zum großen Teil im Eigentum dieses Unternehmens und dessen Gesellschafter (ca. 75 %).

Die an die Vorhaltefläche der dieser Firma angrenzende geplante gemischte Baufläche M 2.2 ist als Übergangsbereich zwischen den Nutzungen Gewerbe und Wohnen erforderlich. Aus diesem Grund können hier keine größeren Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Die Entwicklung eines Mischgebietes an diesem Standort soll auch nur im Falle einer Umsetzung der o.g. Firmen-Erweiterung im Bereich G 3.1 weiterverfolgt werden.

Bei der nördlich angrenzenden geplanten gemischten Baufläche M 2.1 handelt es sich ebenfalls um eine Übergangsfläche zum bestehenden Wohngebiet, die nicht für größere gewerbliche Entwicklungen geeignet ist.

Eine detaillierte Darstellung der einzelnen Flächen kann der Anlage 2 zur Begründung entnommen werden. Hier werden auch die Bemühungen und Maßnahmen der Stadt zur Mobilisierung innerörtlicher Potenzialflächen beschrieben.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Oberkochen Süd, Teil III“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

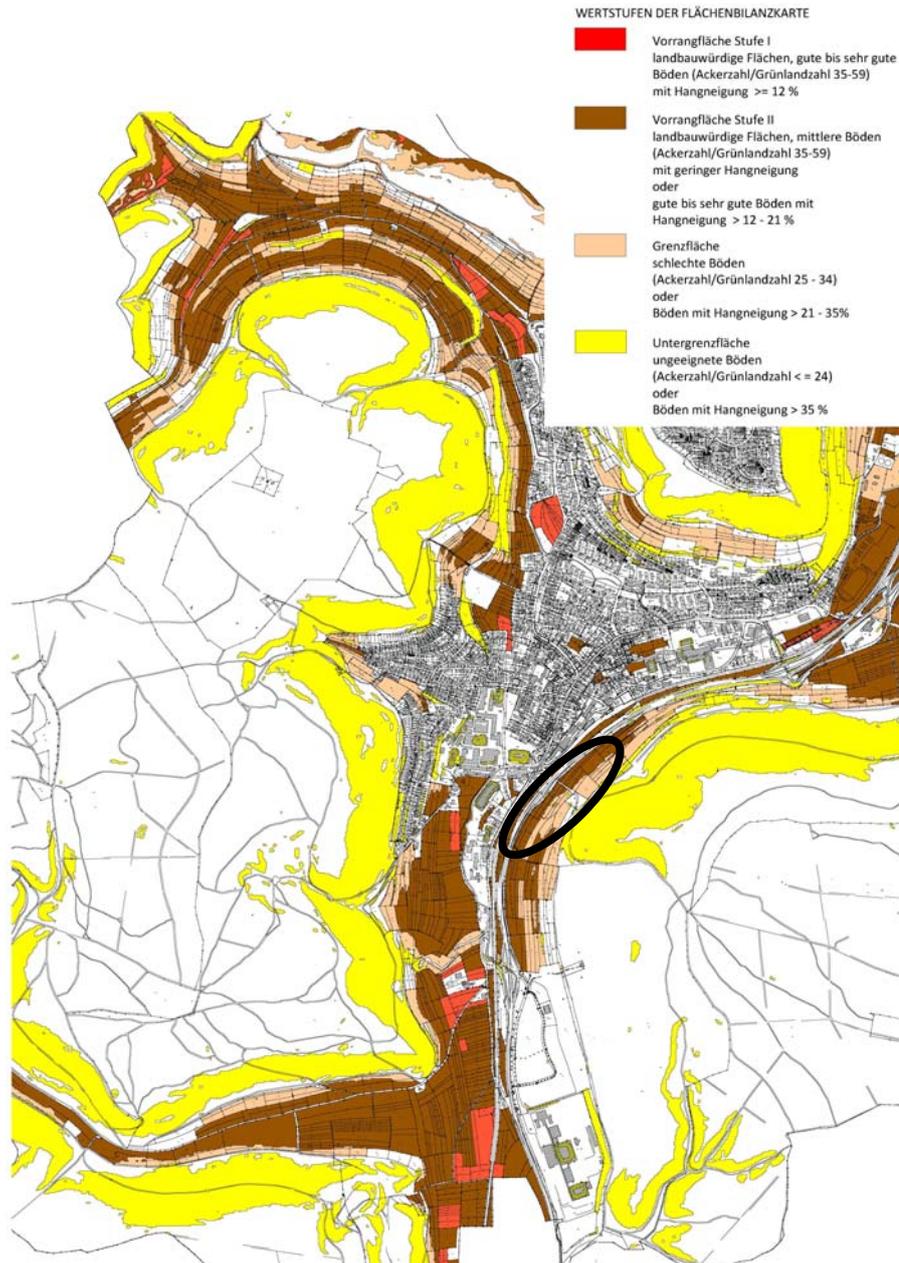
Eine Verdichtung/ Arrondierung am bestehenden Standort wurde von der Firma in eigenem Interesse geprüft, ist im erforderlichen Umfang aber nicht möglich. Entsprechend große Baulücken/ innerörtliche Nachverdichtungsflächen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden und können nicht angeboten werden. Der Nachweis erfolgt in Anlage 2 zur Begründung.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind keine Flächen der Vorrangstufe I betroffen, sondern lediglich Flächen der Vorrangstufe II und Grenzflur. Es handelt sich also nicht um ganz hochwertige Flächen.

Auszug Flächenbilanzkarte

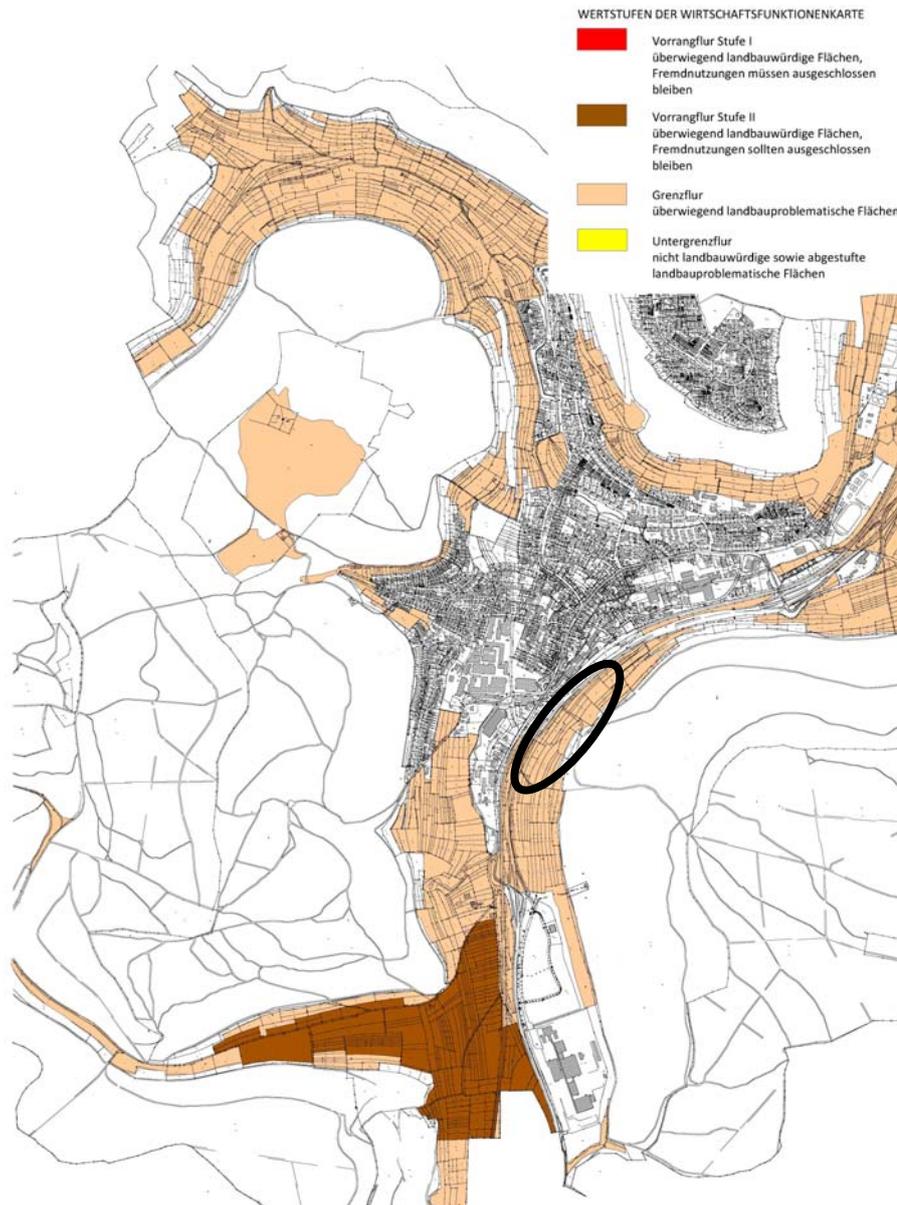


Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegenschaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landwirtschaft flurstücksgenau bewertet.

Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.

Auszug Wirtschaftsfunktionenkarte



Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Die Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wege-

netz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte, die auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt. Nach dieser sind die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes als Grenzflur eingestuft.

Die Grenzflur umfasst im Wesentlichen landbauproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen mit mittlerer Hangneigung, die erhöhte Aufwendungen in der Bearbeitung mit Maschinen und Geräten erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Oder es handelt sich um Vorrangflächen, die wegen ökonomischer Faktoren abgestuft wurden. Umwidmungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen. Diesen wurde durch den Erhalt der Strukturen am oberen Hang (Magerrasen) Rechnung getragen.

Die Grundsätze des LEP werden berücksichtigt, indem keine Flächen der Vorrangflur Stufe I und II (Wirtschaftsfunktionenkarte) überplant werden. Auch die CEF-Maßnahmen sollen auf den weniger wirtschaftlichen nördlich des Geltungsbereiches durchgeführt werden (ebenfalls Grenzflur nach Wirtschaftsfunktionenkarte). In der Anlage 2 zur Begründung wird in der Alternativenprüfung dargelegt, dass die Erweiterung des Gewerbestandortes nur an dieser Stelle möglich ist und bei den Alternativflächen die Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft vergleichbar oder größer wären. Durch die in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebe und die angrenzende Bundesstraße liegt bereits eine Vorbelastung vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit alle städtischen Grundstücke an einen Vollerwerbslandwirt verpachtet. Lediglich das bestehende Gartengrundstück wird von einer anderen Privatperson bewirtschaftet.

Im Rahmen der gesetzlichen Baulandumlegung werden Entschädigungsansprüche geregelt.

3.2. Regionalplan

Im Bereich der geplanten Baufläche ist im Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg ein Regionaler Grünzug (Z) festgelegt.

Die geplante gewerbliche Baufläche widerspricht damit einem Ziel der Raumordnung. Im weiteren Verfahren ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

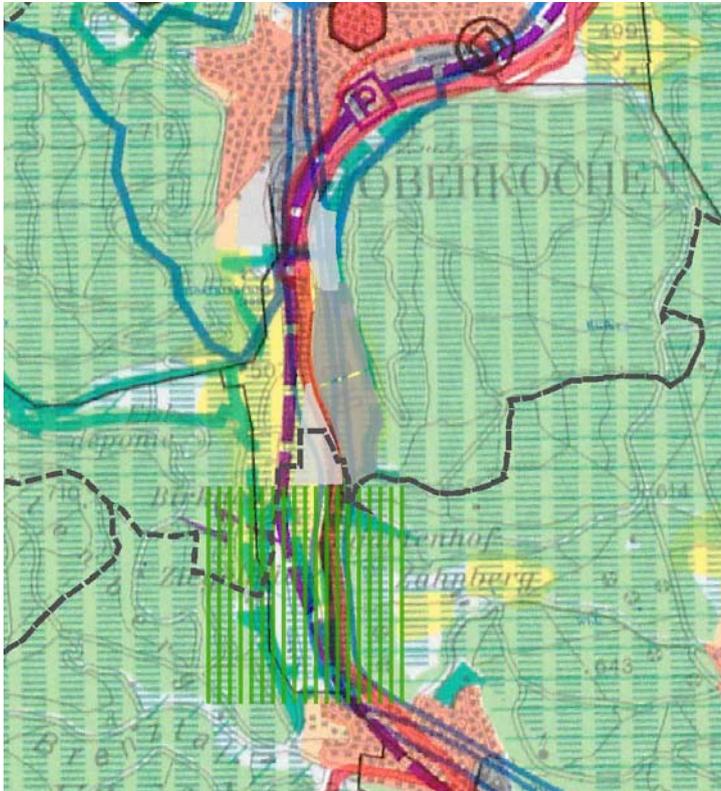
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden zur Durchführung des Verfahrens zahlreiche Hinweise und Anregungen gegeben.

U.a. wurde darauf hingewiesen, dass in den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren darzulegen ist, wie mit der Beeinträchtigung des regionalen Grünzugs umgegangen wird.

Zudem kommen einer überzeugenden Standortalternativenprüfung sowie der nachvollziehbaren Darlegung des konkreten Flächenbedarfs ein besonderes Gewicht zu. Diese Angaben zum Flächenbedarf bzw. Alternativen auf Oberkochener Gemarkung sind in der Anlage 2 zur Begründung enthalten.

Eine raumübergreifende Betrachtung von Alternativflächen sowie die Beschreibung zum Umgang mit den Zielen der Raumordnung werden in den Antragsunterlagen auf Zielabweichung dargestellt.

Auszug Raumnutzungskarte der 5. Regionalplanänderung



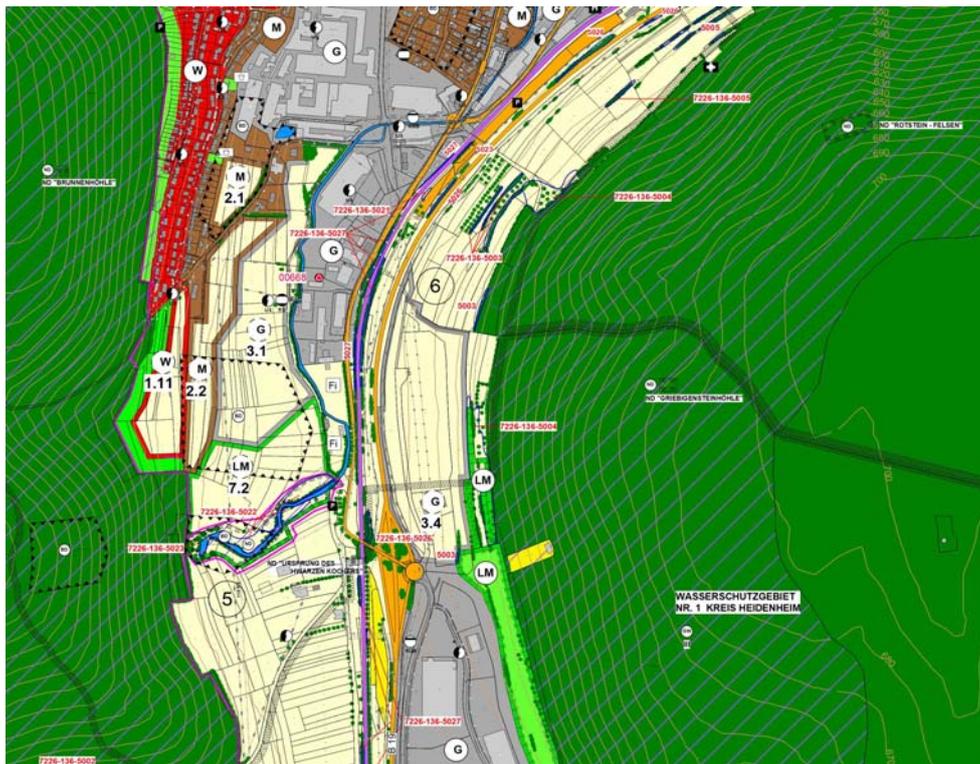
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 (FNP) der Stadt Oberkochen (rechtsverbindlich seit 09.11.2012) als Fläche für die Landwirtschaft mit bestehenden Gehölzstrukturen dargestellt, die teilweise als Biotop nach § 30 BNatSchG geschützt sind.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Einzel-Änderung des FNP 2025 betrieben. Im Rahmen der Änderungsplanung soll die Fläche für die Landwirtschaft als geplante gewerbliche Baufläche G 3.6 dargestellt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden zur Durchführung des Verfahrens zahlreiche Hinweise und Anregungen gegeben. Der Entwurf zur FNP-Einzeländerung wird zeitgleich mit dem Bebauungsplan-Entwurf ausgelegt bzw. in die Anhörung gegeben.

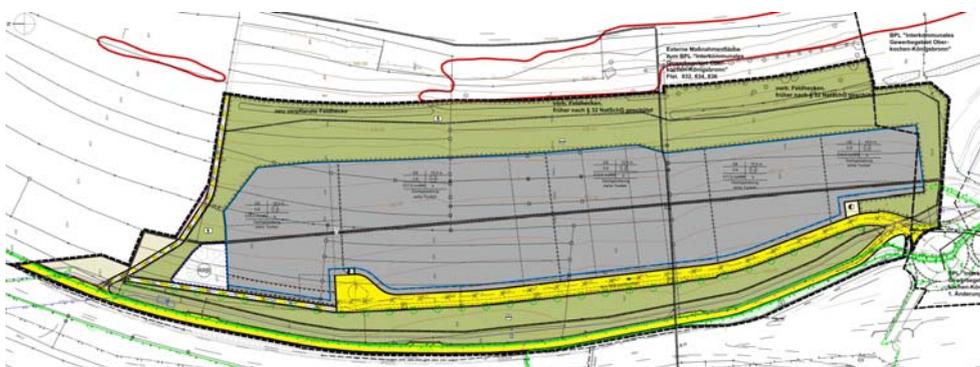
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



3.4. Bebauungspläne (BPL)

Am südlichen Rand des Planungsgebietes ist der Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil II“, rechtskräftig seit 05.02.2016, betroffen. Hier werden die bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesenen Bereiche nördlich des Feldweges in das Plangebiet einbezogen. Auch ein Teil des bestehenden Feldweges und des Fußweges wird aufgenommen, da hier eine höhen- und lagemäßige Angleichung erfolgen muss bzw. ein Ausbau der Verkehrsflächen erfolgen soll. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Verlängerung der bestehenden Straße „Am Märzenbuckel“ geplant.

Auszug BPL „Oberkochen Süd, Teil II“ (Plan gedreht)



← Norden

3.5. Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale ausgewiesen.

Die Waldflächen östlich des Planungsgebietes sind als Natura 2000-Gebiet (Nr. 7226-341 „Heiden und Wälder nördlich Heidenheim“) geschützt.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anhang 3 zum Umweltbericht) wurde festgestellt, dass bei einer Inanspruchnahme der Hecken CEF-Maßnahmen erforderlich werden (Verpflanzung eines Teils der zur Rodung vorgesehenen Hecken und ergänzende Neupflanzungen). Die Entwicklung soll in der näheren Umgebung auf städtischen Flächen stattfinden.

Innerhalb des geplanten Gebietes sind mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopie vorhanden, die aufgrund der geplanten Geländemodellierung nicht erhalten werden können:

- „Tiefe S Oberkochen“ (Nr. 27226-136-4105)
- „Feldhecken südöstlich Oberkochen“ (Nr. 17226-136-5003)
- „Straßenbegleitende Hecken an der B 19 zwischen Oberkochen und Stefansweiler“ (Nr. 17226-136-5039)
- „Feldhecken östl. Oberkochen – Zentrum“ (Nr. 17226-136-5005)

Weiterhin sind im Gebiet Flachlandmähwiesen kartiert. Dabei handelt es sich ausschließlich um Wiesen der Kategorie C. Auch die Entwicklung neuer Flachlandmähwiesen soll in der näheren Umgebung erfolgen. Die Beschreibung und Lage der Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht dokumentiert.

In Richtung Osten, dem Waldrand vorgelagert, befindet sich der „Kalkmagerrasen südlich des Bahnhofs von Oberkochen“ (Nr. 17226-136-5044), dieser wird erhalten.

Für die oben genannten Biotopie, die nicht erhalten werden können, wird ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Auch das geschützte Waldbiotop soll im weiteren Verfahren trotz der Lage außerhalb des Geltungsbereiches verlegt werden, um das Baufenster nicht weiter einschränken zu müssen. Für das Waldbiotop wird im Zuge des Ausnahmeantrags eine Ersatzfläche vorgesehen. Aufgrund der Vorgaben zur Umsetzung und der Lage wird sich diese wieder als Waldbiotop entwickeln und den Waldflächen zugeordnet, so dass voraussichtlich kein separater Antrag auf Waldumwandlung erforderlich ist.

Im Umweltbericht wird in Kapitel 3 eine Übersicht zu den externen Maßnahmenflächen aufgenommen. Diese können teilweise unterschiedliche Funktionen erfüllen, so dass auch unterschiedliche Eingriffe kompensiert werden können.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Stadtgebiets von Oberkochen am östlichen Talrand, nördlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet „Oberkochen

Süd, Teil II“. Es wird begrenzt durch die Bundesstraße 19 im Westen und den Waldrand des Waldgebietes „Eßhalde“ im Osten. Im Norden in Richtung des Hauptortes Oberkochen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Naturräumlich gehört dieser zum Bereich „Albuch und Härtsfeld“ innerhalb der „Schwäbischen Alb“.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 8,3 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 840/4 (Weg), 840/6, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 879, 891, 892, 893, 894, 896, 901/1, 901/2, 905, 906, 909, 910, 911, 912 sowie Teilflächen der Flurstücke 840/2, 840/5 (Weg), 869, 877 (Wirtschaftsweg), 897, 898, 902, 904, 1085 und 1085/6 (Weg).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke 840/2, 877 (Weg) und 1004 (B 19),

im Norden durch die Flurstücke 877 (Wirtschaftsweg), 907, 908/1, 908/2 und 913,

im Osten durch die Flurstücke 840/7, 840/8, 840/15, 869, 897, 898, 902, 904, 1085 und 1085/6 (Weg),

im Süden durch die Flurstücke 840/1 (Straße „Am Märzenbuckel“), 840/2, 840/5, 840/8 und 877 (Weg).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 09.07.2021) begrenzt.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Der Großteil der Freiflächen wird bisher landwirtschaftlich genutzt, ein Teilbereich bereits auch als Verkehrsflächen. Dabei handelt es sich um einen Wiesenweg und einen Pflasterweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen sowie um den parallel zur B 19 verlaufenden Wirtschaftsweg (Flst. 877), der auch als Radweg und Zufahrt zum Parkplatz östlich des Bahnhofs und der Bahnlinie dient.

Der Wirtschaftsweg wird in den Geltungsbereich einbezogen, da neue Anschlüsse an die neue Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße „Am Märzenbuckel“ geschaffen werden und eine ca. 300 m lange Teilstrecke zwischen den bestehenden Anlagen des Zweckverbandes Landeswasser und der Unterführung der B 19 vollständig zurückgebaut werden kann. Der Anschluss des Pflasterweges in Richtung Wald muss ebenfalls neu gestaltet werden.

Eine Fläche im Planungsgebiet wird als Gartengrundstück bewirtschaftet.

Teilweise sind auf den landwirtschaftlichen Flächen Feldhecken vorhanden bzw. durchgewachsene Obstbaum-Bestände.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nördlich des Plangebietes grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen mit Gehölzstrukturen an, im Osten landwirtschaftliche Flächen und Wald.

Im Süden liegt das Bebauungsplangebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ und im Westen die Bundesstraße 19.

4.5. Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Übergangsbereichs zwischen Kochertal und Brenztal. Im gesamten Gebiet sind quartäre Ablagerungen vorhanden, wobei sich Hangschuttmassen mit älteren Flusskiesen und Aueablagerungen abwechseln. Stratigrafisch handelt es sich bei den Kalk- und Tonmergelsteinen um die Lacunosamergel des unteren Kimmeridge (Weißjura γ). Die darüber anstehenden Schluffe, Sande und Kiese sind quartäre Verwitterungsprodukte auch höher ausstreichender Weißjura-Schichten, die als Hangschutt den Festgesteinen auflagern.

Derzeit wird eine Baugrunduntersuchung erstellt.

Vom RP Freiburg wurde noch auf folgende Gegebenheiten hingewiesen:

„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Lacunosamergel- sowie der Wohlgeschichteten-Kalke-Formation (jeweils Oberjura), welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.“

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Das Bebauungsplangebiet ist der hydrologischen Einheit des Oberjura (GWL) zuzuordnen.

Das RP Freiburg weist ausdrücklich auf die Verkarstung der Oberjuragesteine, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten hin.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.8. Erschließung

Die geplante Gewerbefläche wird über den bestehenden Kreisverkehrsplatz an der Südrampe zur Bundesstraße 19 und neue Verkehrsflächen in Verlängerung der Straße „Am Märzenbuckel“ erschlossen. Über diese Verknüpfungen erfolgt eine Anbindung der neuen Gewerbeflächen sowohl an das städtische als auch an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Anschlussstelle „Oberkochen Süd“ der B 19 ist gegenwärtig überlastet. Die Planungen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sind bereits im Gange und die Stadt wird dafür Sorge tragen, dass notwendige Maßnahmen bis 2024 realisiert werden. Um dies sicherzustellen, wird die Stadt mit dem Straßenbaulastträger eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnen.

4.9. Ver- und Entsorgung

Entlang des bestehenden Wirtschaftsweges parallel zur B 19 und in der Straße „Am Märzenbuckel“ sind verschiedene Leitungen verlegt, die zu berücksichtigen sind. Teilweise kann hier ein Anschluss an das bestehende Netz erfolgen. Im Hinblick auf die Wasserversorgung sowie auch Schmutz- und Regenwasserkanalisation sind keine ausreichenden Anschlussmöglichkeiten vorhanden, sodass hier entsprechende Ausbaumaßnahmen erforderlich werden.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind keine Flächen der Vorrangstufe I betroffen, sondern lediglich Flächen der Vorrangstufe II und Grenzflur. Es handelt sich also nicht um ganz hochwertige Flächen für die Landwirtschaft (siehe auch Erläuterungen unter Ziffer 3.1).

Östlich des Planungsgebietes liegen Waldflächen, von diesen ist bei der Erstellung von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten.

Das geschützte Waldbiotop soll im weiteren Verfahren trotz der Lage außerhalb des Geltungsbereiches verlegt werden, um das Baufenster nicht weiter einschränken zu müssen. Für das Waldbiotop wird im Zuge des Ausnahmeantrags eine Ersatzfläche vorgesehen. Aufgrund der Vorgaben zur Umsetzung und der Lage wird sich die Fläche wieder als Waldbiotop entwickeln und den Waldflächen zugeordnet, so dass voraussichtlich kein separater Antrag auf Waldumwandlung erforderlich ist.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Die Stadt Oberkochen, gemeinsam mit dem Zweckverbandsgebiet „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn“, zeichnet sich mittlerweile als wichtiger Standort für Industrie und mittelständisches Gewerbe aus.

Nachdem in Oberkochen keine öffentlich verfügbaren gewerblichen Bauflächen mehr verfügbar sind, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil III“ der Bedarf an gewerblichen Bauplätzen gedeckt und Flächen für die Verlagerung eines ansässigen Betriebes bereitgestellt werden.

Dabei stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen
- Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur
- keine zusätzliche Immissionsbelastung für Ortslagen
- keine Zulassung für Vergnügungsstätten

- keine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, die negative Auswirkungen auf die Kernstadt auslösen können

Im Rahmen der vorgesehenen Erweiterung können die kleinteiligen Strukturen, vor allem die Gehölze im Plangebiet, nicht erhalten werden. Bei der Abgrenzung des Plangebietes wurde das hochwertige Biotop auf Flst. 1085 ausgespart. Ziel war es, den Kalk-Magerrasen zu erhalten, da hier sehr seltene Pflanzenarten vorkommen, die an anderer Stelle nur äußerst schwer ausgleichbar wären.

Weiterhin sollen die Gehölze im Nordwesten zwischen dem bisher bestehenden Wirtschaftsweg (Flst. 877) und neu geplanter Erschließungsstraße sowie die geschützte Hecke am nördlichen Gebietsrand (Flst. 907, 908/1) erhalten werden, so dass bereits bei Baubeginn eine Eingrünung gegeben ist.

5.2. Immissionsschutz

Auf Grund der Lage des Gebietes sind Lärmimmissionen auf benachbarte Baugebiete nicht zu erwarten.

Eine überschlägige schalltechnische Berechnung für das angrenzende Gebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ ergab Grenzwertüberschreitungen für die Bauflächen, die vom Lärm der Bundesstraße herrühren. Auf Grund der Höhendifferenzen zwischen Gewerbeflächen und zulässigen Gebäudehöhen waren dort aktive Schallschutzmaßnahmen wenig sinnvoll. Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine vergleichbare Situation. Den Bauwilligen wird daher empfohlen, geeignete, passive Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Das Planungsgebiet liegt in einem vergleichbaren Abstand zur Bundesstraße wie die bereits bestehenden Gewerbeflächen. Im Bebauungsplan wurde bei der Umgrenzung der Fläche für entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Lärm von einem Abstand von 50 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße ausgegangen.

In einem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belastende Betriebe anzusiedeln. Im Rahmen der baurechtlichen / immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der konkreten Anlagen wird durch entsprechende Auflagen gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen kommt.

5.3. Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den bestehenden Kreisverkehrsplatz mit direkter Anbindung an die B 19 und die bestehende Straße „Am Märzenbuckel“. Der Kreisverkehrsplatz und die gesamte Anschlussstelle „Oberkochen Süd“ sind in den Spitzenzeiten bereits heute überlastet. Die Stadt Oberkochen hat deshalb eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben mit dem Ziel, Lösungsvorschläge zu erarbeiten, damit die Anschlussstelle bis zum Jahr 2024 verkehrssicher ausgebaut werden kann. Erste Ergebnisse liegen bereits vor. Darüber hinaus wird untersucht, ob langfristig eine neue Anschlussstelle „Oberkochen Mitte“ geschaffen werden muss, um den gesamten Bereich leistungsfähiger und verkehrssicher an die B 19 anbinden zu können. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Lage der Erschließungsstraße und die Wendeanlage im Norden deshalb so konzipiert, dass ein weiterer Anschluss auf der Ostseite der B 19 nachgerüstet werden kann.

Beide Maßnahmen (Ertüchtigung der Anschlussstelle „Oberkochen Süd“ und evtl. notwendiger Bau einer neuen Anschlussstelle „Oberkochen Mitte“) sind Gegenstand einer Vereinbarung, die die Stadt mit dem Straßenbaulastträger abschließt.

5.4. Innere Erschließung

Die Straße „Am Märzenbuckel“ wird beginnend an der vorhandenen Wendeanlage (innerhalb des BPL „Oberkochen Süd, Teil II“) nach Norden fortgeführt und ersetzt dort den bisherigen Feldweg.

Im Bereich der Gewerbeflächen ist, vergleichbar mit der Erschließung im südlich angrenzenden Gewerbegebiet, eine einhüftige Erschließung mit Wendehammer am westlichen Gebietsrand vorgesehen. Dies ist der Topografie und den notwendigen Geländemodellierungen geschuldet.

Der Ausbau der Zufahrtsstraße ist mit einer Breite von 7,50 m geplant. Damit können beidseitig Schutzstreifen für den Radverkehr mit je 1,50 m Breite markiert werden. Auch der Gehweg wird in Verlängerung der bestehenden Verkehrsanlagen mit einer Breite von 1,50 m fortgeführt.

Zur bestehenden Unterführung der B 19 (Zeiss-Parkplatz) ist aufgrund des Höhenunterschiedes als kürzeste Verbindung nur eine Treppenanlage (2,50 m Breite) möglich. Weiter nördlich ist der Anschluss zur Unterführung (Zeiss-Parkplatz) mit einem 3,50 m breiten Weg für KFZ und Radfahrende vorgesehen. Zu Beginn und am Ende der neuen Zufahrt sind Ausweichbuchten vorgesehen.

Die Anbindung des bisher nördlich des bestehenden RRB verlaufenden Feldweges innerhalb des BPL „Oberkochen Süd, Teil II“ in Richtung Wald wird lagemäßig angepasst.

Die Freiflächen östlich des Plangebietes können künftig über die bestehenden Feld- und Forstwege erreicht werden.

Für die Nutzbarmachung des Geländes als Gewerbegebiet sind hangseitig Abgrabungen und talseitig Aufschüttungen erforderlich, um die benötigten ebenen Gewerbeflächen in einer entsprechenden Größe bereitstellen zu können. Zur Reduzierung der Erdbewegungen ist innerhalb der Gewerbefläche eine Geländestufe mit 4 m geplant (Abstufung von Ost nach West).

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen wird der parallel zur B 19 verlaufende Wirtschaftsweg auf einer Länge von ca. 300 m entsiegelt. Außerhalb des Geltungsbereiches kann ein zusätzlicher Rückbau erfolgen, dieser wird in einem Maßnahmenblatt (Anhang 9 zum Umweltbericht) beschrieben.

Für den ÖPNV wird im nördlichen Bereich der neuen Erschließungsstraße eine weitere Haltestelle am Fahrbahnrand geschaffen.

5.5. Ver- und Entsorgung

5.5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der südlich angrenzenden Gewerbegebiete erfolgt über den bestehenden Wasserhochbehälter „Eßhalde“ (südöstlich des Plangebietes).

Eine Bauwasser- bzw. Notwasserversorgung kann über das bestehende Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ gebaut werden. Eine vollständige Versorgung inkl. Löschwasser ist dadurch jedoch nicht möglich, sondern kann nur über die

Hochzone „Volkmarsberg“ erfolgen. Hierzu muss eine ca. 800 m lange Leitung gebaut werden. Nach Planung der Stadtwerke kann diese neue Versorgung Ende 2023 in Betrieb gehen.

5.5.2. Stromversorgung/ Telekommunikation

Die Stromversorgung sowie der Ausbau des Telekommunikationsnetzes können voraussichtlich von den bestehenden Leitungen erfolgen, die in der Straße „Am Märzenbuckel“ verlegt sind.

5.5.3. Entsorgung

Die Flächen sind nicht im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Oberkochen enthalten. Entsprechend den bestehenden angrenzenden Gewerbeflächen soll das geplante Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil III“ im modifizierten Mischsystem entwässert werden.

Gemäß Wassergesetz wird das im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser der Dach- und Grünflächen zusammen mit dem aus Richtung Osten zufließenden Außengebietswasser über Mulden und Regenwasserkanäle abgeleitet und nach vorhergehendem Rückhalt in den „Schwarzen Kocher“ abgeführt.

Das verschmutzungsgefährdete Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen und der befestigten, privaten Lager- und Hofflächen wird zusammen mit dem häuslichen und gewerblichen Schmutzwasser, nach Vorbehandlung in Mischwasserbehandlungsanlagen und zur weiteren Abwasserreinigung auf der Kläranlage Oberkochen, in das bestehende Kanalnetz der Stadt Oberkochen abgeleitet. Die Kläranlage Oberkochen besitzt noch genügend freie Kapazitäten, um die mit Erschließung des Baugebietes anfallende Mehrbelastung zu bewältigen.

Ableitung Mischwasser

Das gewerbliche Schmutzwasser und die verschmutzte Teilmenge an Regenwasser aus den Hof- und Lagerflächen des gesamten Gebietes, werden über einen neu geplanten Mischwasserkanal (ca. DN 300 - DN 500) in der neuen Erschließungsstraße einer neuen Mischwasserbehandlungsanlage in der Wendeanlage zugeführt. Über eine Hebeanlage mit Druckleitung soll das RÜB in das bereits bestehende Kanalnetz des vorherigen Erschließungsabschnitts im Süden (Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil II“) abgewirtschaftet werden. Die Entlastung der Mischwasserbehandlungsanlage kann in das neu herzustellende Regenrückhaltebecken erfolgen.

Ableitung Außengebietswasser

Das Außengebietswasser ist bisher bis zum parallel der B 19 verlaufenden Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 877) abgeflossen und über die Straßenentwässerungseinrichtung dem Schwarzen Kocher zugeführt worden. Geplant ist, dieses Wasser nun für den südlichen Teilbereich hangseitig an der Böschungsoberkante mit Gräben abzuleiten und über die bestehenden Leitungen dem vorhandenen RRB innerhalb des Bebauungsplangebietes „Oberkochen Süd, Teil II“ zuzuführen.

Das Oberflächenwasser der westlichen Böschung (Grünflächen zwischen neu geplanter Erschließungsstraße und bestehendem Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 877) bzw

B 19, wird zum Tiefpunkt und von dort unter der B 19 hindurch über den vorhandenen Durchlass mit DN 300 – DN 700 zum Schwarzen Kocher abgeleitet. Diese Leitung führt auch bisher schon das Oberflächenwasser des Außenbereichs ab. Es entsteht eine Entlastung der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen (Querung B 19 / Bahnlinie) durch die vorgesehene Abführung des Außengebietswassers des südlichen Teilbereichs zum vorhandenen RRB.

Für das Außengebietswasser des nördlichen Teilbereichs ist die Ableitung in das neue Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche geplant. Der Ablauf dieses Beckens wird in Richtung Norden an den vorhandenen Regenwasserkanal (Querung B 19 / Bahnlinie) zum Schwarzen Kocher angeschlossen. Der bestehende Kanal muss bei Bedarf vergrößert werden.

Ableitung Dachflächenwasser

Die Ableitung und Pufferung des unverschmutzten Dachflächenwassers soll über das neue Regenrückhaltebecken erfolgen. Für die Dachflächen wird zusätzlich die Pufferung des unverschmutzten Oberflächenwassers auch auf den privaten Baugrundstücken vorgeschrieben. Die Pufferung kann auch durch das Anlegen einer Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 10 cm erfolgen. Bei geringerem Aufbau kann die Retentionsfunktion nur teilweise angerechnet werden.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Das Planungsgebiet schließt direkt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ an bzw. bezieht kleine Randflächen zur Anpassung mit ein. Auf Grund der vom Hauptort abgesetzten Lage ist darauf zu achten, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Im Bebauungsplan wird daher eine Höhenbegrenzung der Gebäude in Bezug auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ausgewiesen. Für die Befestigung der PKW-Stellplätze wird die Herstellung mit wasserdurchlässigen Belägen sowie eine Begrünung verlangt.

Gehölze, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes nicht erhalten werden können, sollen teilweise im Vorfeld in der direkten Umgebung des Geltungsbereiches versetzt werden. Auf der Böschung werden nach Fertigstellung der vorgesehenen Geländemodellierungen ebenfalls wieder Gehölzpflanzungen vorgenommen. Weitere Heckenpflanzungen finden am westlichen Gebietsrand auf der Böschung zwischen der neu geplanten Erschließungsstraße und der Bundesstraße statt. Zusätzlich sind zur Durchgrünung innerhalb der Baufläche wie auch in der öffentlichen Grünfläche Baumpflanzungen vorgesehen.

Es wurde ein Umweltbericht mit Darstellung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Der Eingriff durch die Überplanung kann innerhalb des Baugebiets nicht ausgeglichen werden. Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.

Im Hinblick auf die erforderlichen Ersatzmaßnahmen für die entfallenden Flachland-Mähwiesen konnten bereits mehrere Flächen gefunden werden. Dabei handelt es sich einmal um die Flurstücke 2590 und 2591 im Gewann Orthalde (insgesamt ca. 4.770 m²). Hier ist auf Teilflächen im Herbst 2020 eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut für Magerwiesen erfolgt. Für die Fläche wurde bereits ein Pflegekonzept festgelegt. Zusätzlich werden Wiesenflächen auf den Flurstü-

cken 1218, 1220, 1221 im Gewann Weifeld (insgesamt 3.212 m²) extensiviert. Auch im Gewann „Tiefes Tal“ werden auf den Flurstücken 554 und 555 Wiesen extensiviert und zu Flachland-Mähwiesen entwickelt (4.663 m²). Eine detaillierte Beschreibung erfolgt in Anhang 5, 6, 8 und 10 zum Umweltbericht.

Im Umweltbericht wird in Kapitel 3 eine Übersicht zu den externen Maßnahmenflächen aufgenommen. Mit den jeweiligen Flächeneingriffen werden meist mehrere Tatbestände (Gebietsschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung) gleichzeitig berührt. Ebenso können einzelne Maßnahmenflächen den Ausgleich für mehrere Tatbestände erfüllen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im Anhang 3 zum Umweltbericht dargestellt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt werden:

5.7. Erforderliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahme „Haselmaus-Umsiedlung“

Zur Vermeidung einer Tötung von Haselmäusen in den Heckenstrukturen im besiedelten Abschnitt 2 (Anlage 6 zur saP) durch die vorgesehene Gehölzfällung, werden ab Juli (2021) weitere künstliche Haselmausniströhren ausgebracht. Besetzte Niströhren werden im September (2021) für die Dauer der Umsiedlungsmaßnahme verschlossen. Im Anschluss werden die Niströhren zusammen mit den Haselmäusen am östlich verlaufenden Waldrand umgesetzt. Der Durchführungszeitpunkt kann sich witterungsbedingt im Jahresablauf verschieben.

Die Maßnahmenumsetzung wird von einer qualifizierten Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung betreut. Der Maßnahmenverlauf wird entsprechend dokumentiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Vermeidungsmaßnahme „Rodungs- und Rückbaukorridor“

Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von schlafenden Fledermäusen, Zauneidechsen und brütenden Vögeln gleichermaßen, müssen der Hüttenabriss und die Gehölzfällung außerhalb der flugaktiven Phase (Winterschlaf) der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober (2021) bis Ende Januar (2022) erfolgen.

Die Gehölzbestände für Abschnitt 1 (Anlage 6 zur saP) werden Anfang Oktober (2021), unter Ausschluss der relevanten Bäume für totholzbewohnende Käfer (siehe Ergebnisse Relevanzuntersuchung Totholzkäfer August 2021) gefällt. Sofern keine artenschutzrechtlichen Konflikte aus der Totholzkäferuntersuchung (November 2021) hervorgehen, können auch diese im Anschluss gefällt werden. An die Fällung schließt sich die vollständige Rodung des Abschnittes an (Entfernung der Wurzelstöcke). Ein Teil der Gehölzbestände dient als Pflanzmaterial für die CEF-Maßnahme „Heckenverpflanzung“ oder kann als Baumaterial für die CEF-Maßnahme „Anlage von Zauneidechsenburgen“ herangezogen werden.

Die Gehölzbestände für Abschnitt 2 (Anlage 6 zur saP) werden Anfang Oktober (2021) abschnittsweise, in einwöchigen Abstand (Vermeidungsmaßnahme „Haselmaus-Vergrämung“) und unter Ausschluss der relevanten Bäume für totholzbewohnende Käfer (siehe Ergebnisse Relevanzuntersuchung Totholzkäfer August

2021) gefällt. Sofern keine artenschutzrechtlichen Konflikte aus der Totholzkäferuntersuchung (November 2021) hervorgehen, können auch diese im Anschluss gefällt werden. Die vollständige Rodung für Abschnitt 2 (Anlage 6 zur saP) kann nach Abschluss der Vermeidungsmaßnahme „Zauneidechsenumsiedlung“ voraussichtlich Ende Juni (2022) durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme „Haselmaus-Vergrämung“

Die Gehölzbestände in Abschnitt 2 (Anlage 6 zur saP) sind von Anfang bis Ende Oktober (2021) abschnittsweise in vier Stufen von Süd nach Nord mit einwöchigem Abstand zur Vergrämung der ansässigen Haselmauspopulation zu fällen. Das Schnittgut ist vollständig zu entfernen.

Die Maßnahmenumsetzung wird von einer qualifizierten Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung betreut. Der Maßnahmenverlauf wird entsprechend dokumentiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Vermeidungsmaßnahme „Ausleuchtungsverzicht Waldrand“

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von lichtempfindlichen Fledermausarten und den überwiegend nachtaktiven Haselmäusen entlang der Waldränder, ist auf eine Ausleuchtung des Waldrandes gänzlich zu verzichten. Auf den Einsatz von stark streuenden und sehr hohen Laternenmasten z.B. für die Beleuchtung von Plätzen ist zu verzichten. Zur besseren Abschirmung der Störungen und gleichzeitiger Verbesserung des Jagdhabitats für Fledermäuse müssen auch Heckenpflanzungen entlang der künftigen Böschung berücksichtigt werden.

Vermeidungsmaßnahme „Leitstruktur“

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Fledermäusen aus der Siedlung ist mittelfristig ein Grünkorridor von der B19-Unterführung zu den Waldrändern anzulegen. Auf der privaten Grünfläche sind zwei geschlossene Gehölzreihen jeweils randlich, zweireihig außerhalb des Leitungsrechts anzupflanzen. Die Bepflanzung muss mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen im Wechsel von Großbäumen und Sträuchern erfolgen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mehrreihige Feldhecken aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu entwickeln.

CEF-Maßnahme „Entwicklung Waldmantel“

Zur Vermeidung einer Schädigung gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG durch die Zerstörung von Haselmauslebensräumen, wird auf den Flurstücken 937/1 und 903 ein überwiegend aus nuss- und fruchtetragendes Gebüsch mit mindestens 3.200 m² aus sechs Pflanzreihen im Spätherbst (2021) durch eine Strauchverpflanzung aus dem Eingriffsbereich und Neupflanzung mit höheren Pflanzqualitäten als Waldsaum entwickelt. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt und Schaffung eines differenzierten Mikroklimas erfolgt eine geschwungene (bauchartig) Anordnung der äußersten drei Pflanzreihen.

Zur dauerhaften Erhaltung des strauchreichen Zustandes muss die Fläche je nach Wuchskraft abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Der Waldmantel muss durch den Bau von zehn Winterquartieren ergänzt werden. Hierzu sind Bodenmulden (min. 1m Tiefe) auszuheben und mit Totholz (Wurzelstöcke, Stämme, Äste) bodengleich zu verfüllen.

Die Maßnahmenumsetzung wird von einer qualifizierten Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung betreut. Der Maßnahmenverlauf wird entsprechend dokumentiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Maß-

namenerfolg muss im Anschluss durch ein mehrjähriges Monitoring überwacht werden.

CEF-Maßnahme „Haselmausnistkästen“

Zur Verbesserung des Ausbreitungskorridors zwischen den Eingriffs- und Ausgleichsflächen muss entlang des östlichen Waldrandes ein Netz aus 20 speziellen Haselmausholznistkästen von Oktober 2021 bis Februar 2022 an geeigneten Bäumen befestigt werden. Die Instandhaltung ist regelmäßig in den Wintermonaten durchzuführen.

CEF-Maßnahme „Fledermauskästen“

Zum Ausgleich der verlorengegangenen Wochenstube und der Tagesverstecke sind zehn nach unten geöffnete Fledermausflachkästen und fünfzehn Rundkästen im umgebenden Baumbestand oder an den künftigen Gebäudefassaden fachgerecht zu befestigen. Die Instandhaltung ist regelmäßig in den Wintermonaten durchzuführen.

CEF-Maßnahme „Heckenverpflanzung“

Als Ausgleich für die Zerstörung von Heckenzügen in ihrer Funktion als Jagdhabitat für Fledermäuse und Lebensraum für Vögel muss ein Teil des zur Rodung vorgesehenen Strauchbestands im Spätherbst (2021) auf den Flurstücken 931, 933/1, 934, 937/1 und 903 verpflanzt werden. Dabei müssen mindestens dreireihige Heckenzüge entwickelt werden.

Für die unterstützende Heckenneuanlage sind standortgerechte und heimische, vorrangig fruchtetragende Sträucher höherer Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt versetzt Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m. Gleiche Arten werden dabei in Gruppen gesetzt.

Einem Heckenabschnitt muss ein mindestens drei Meter breiter Saumstreifen vorgelagert werden. Je nach Standort ist dieser durch Pflege zu entwickeln oder durch die Einsaat einer artenreichen und gebietsheimischen Saatgutmischung herzustellen. Die Saumstreifenpflege erfolgt jährlich in Abschnitten durch eine Mahd im September.

Die Maßnahmenumsetzung wird von einer qualifizierten Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung betreut.

CEF-Maßnahme „Vogelnistkästen“

Als Ausgleich für die Zerstörung von Brutstätten sind 20 Nistkästen aus Holzbeton in unterschiedlicher Ausprägung (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) vor Beginn der Vogelbrutsaison im umgebenden Baumbestand fachgerecht ausgerichtet und befestigt werden.

Die Betreuung der Nistkästen sollte durch eine regelmäßige Reinigung (mindestens alle 2 Jahre) in den Herbstmonaten mit Instandsetzungsarbeiten sichergestellt werden. Im Zuge der Betreuung sollte auch ein Monitoring über die Annahme der Nistkästen durch die lokale Avifauna durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme „Umsiedlung Zauneidechse“

Um die Zuwanderung von Zauneidechsen während der Umsiedlungsmaßnahme zu unterbinden, müssen die bereits gefälltten Gehölzflächen in Abschnitt 2 (Anlage 6 zur saP) von Anfang November (2021) bis Ende Februar (2022) mit einem für Zauneidechsen unüberwindbaren Schutzzaun umgeben werden. Zum Schutz vor Untergrabung muss dieser einen Bodenschluss von mindestens 10 cm Tiefe umfassen. Der Zaun wird bis zum Ende der Umsiedlungsmaßnahme unterhalten und wöchentlich auf Schäden kontrolliert.

Die Tiere sind dem Stand der Technik (Eidechschlingen, Handfang mit Schwamm, Fallen) mit erfahrenem Personal möglichst stressarm von Mitte März bis Mitte Juni (2022) abzufangen. Für die unmittelbar anschließende Umsiedlung in die angrenzenden Ausgleichsflächen (siehe CEF-Maßnahme „Anlage von Zauneidechsenburgen“) ist eine kurze Zwischenhälterung in geeigneten Behältnissen (Eimer, Stoffbeuteln) vorzusehen. Sollten sich neben Zauneidechsen weitere Reptilien- oder auch Amphibienarten im Baufeld befinden müssen diese ebenso abgefangen und in geeignete Lebensräume verbracht werden.

Der Durchführungszeitpunkt kann sich witterungsbedingt im Jahresablauf verschieben.

Die Maßnahmenumsetzung wird von einer qualifizierten Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung betreut. Der Maßnahmenverlauf wird entsprechend dokumentiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

CEF-Maßnahme „Anlage von Zauneidechsenburgen“

Die vorhandenen extensiv genutzten Grünlandflächen (2-malige Mahd, Abraum Mähgut, keine Düngemittel) mit Gehölzstrukturen (junge Heckenzüge) auf 6.000 m² werden mit der Anlage von zehn Zauneidechsenburgen (Männchenreviere) um ein wertvolles Lebensraumelement zwischen Oktober (2021) und Februar (2022) ergänzt. Bei der Herstellung des Haufwerks (ca. 2 x 1,5 x 1,5 m) ist auf die enge Verzahnung von Totholz- (Wurzelstubben, dicke Totholzäste), Sandlinsen (gewaschener Sand) und Steinstrukturen (Kalksteinschroppen) untereinander und mit dem anstehenden Boden zu achten. Für die Schaffung frostsicherer Bereiche sind die Zauneidechsenburgen mit einer Bodentiefe von Mindestens einem Meter herzustellen. Für die dauerhafte Sicherstellung eines günstigen Besonnungsgrades sollte eine Haufwerkshöhe von eineinhalb Metern über Gelände nicht unterschritten werden. Die genaue Lage und Ausformung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Die Maßnahmenumsetzung wird von einer qualifizierten Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung betreut. Der Maßnahmenverlauf wird entsprechend dokumentiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Maßnahmenenerfolg muss im Anschluss durch ein mehrjähriges Monitoring überwacht werden.

5.8. Empfehlungen

Zusätzliche Maßnahmen die zur Verbesserung von Lebensraumstrukturen umgesetzt werden können.

Aufwertungsmaßnahme „Totholzpyramide“

Für den Erhalt des potentiellen Lebensraumes von totholzbewohnenden Käfern und deren Larven sollten die gefälltten Baumstämme mit stärkeren Durchmessern nach erfolgter Fällung von Oktober (2021) bis Februar (2022) an einem sonnenexponierten Standort zu einer sogenannten Totholzpyramide aufgestellt werden.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Gewerbegebiet

Das Plangebiet ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den angrenzenden Bebauungsplänen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Da die Gewerbeflächen schwerpunktmäßig dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Dies gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden ganz ausgeschlossen.

Um eine Konkurrenzsituation mit den innerörtlichen Betrieben zu vermeiden werden Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von betrieblichem Eigenverkauf im Gebiet nicht zugelassen. Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Absicht ist, die Bauflächen an dem bereits vorhandenen Bestand im Süden auszurichten. Daher wurden die Festsetzungen aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ übernommen.

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die bauliche Nutzung zu Gunsten von Grünflächen beschränkt. Diese werden zusammenhängend am Rand des Geltungsbereiches als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, die Bauflächen intensiv zu nutzen, anstatt innerhalb der GE-Flächen Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben. Beim Maß der baulichen Nutzung wurde deshalb mit 0,8 die höchste, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Da hierzu auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Lagerflächen zählen, sind Überschreitungen des Wertes von 0,8 nicht zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 festgesetzt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Nutzfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auch hier wurde zur Reduzierung des Flächenverbrauchs das Höchstmaß verwendet.

6.3. Bauweise

Um entsprechend große Gewerbehallen zu ermöglichen, wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 250 m.

6.4. Mindestgröße von Baugrundstücken

Es besteht Flächenbedarf für einen Betrieb, der eine große zusammenhängende Fläche benötigt. Gewerbebetriebe mit großem Flächenbedarf können nicht an anderen Standorten im Stadtgebiet als im Plangebiet untergebracht werden, da es in Oberkochen keine potenziellen gewerblichen Brachflächen, Baulücken oder Leerstände in dieser Größe gibt.

Daher ist es erforderlich, die gewerblichen Bauflächen für große Flächenbedarfe festzulegen und vorzubehalten, so dass eine Mindestgröße festgesetzt wird.

6.5. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes. Die Gebäudehöhen im GE können im Süden bis 20,0 m und im Norden bis 15,0 m realisiert werden. Entsprechende Höhen sind auf Grund der Arbeitsabläufe und -einrichtungen bei den modernen Betrieben erforderlich. Im Süden werden größere Höhen zugelassen, da für das geplante Projekt für Testzwecke/Kalibrierung von Geräten einzelne Gebäude in dieser Höhe erforderlich werden. An dieser Stelle erscheint diese Erhöhung vertretbar, da auch im Norden des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“ höhere Gebäude geplant sind und aufgrund der Topografie höhere Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen festgelegt wurden.

Nach Norden am Übergang zur freien Landschaft wird die Höhe reduziert. Die Bezugspunkte sind im Textteil konkretisiert.

Im Hinblick auf eine zeitgemäße Energienutzung können auf den Dachflächen Anlagen zur Solarnutzung vorgesehen werden. Diese dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 1,0 m überragen.

Die im Lageplan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten, um Abgrabungen/Aufschüttungen zu reduzieren und eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 50 cm zulässig. Insgesamt wird aufgrund der vorhandenen Topographie und als neuer Rand des Gewerbegebietes eine Abstufung in Richtung Norden berücksichtigt.

Ob bei den im Plan eingetragenen EFH auch ein Kellergeschoss im Freispiegel entwässert werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen. Voraussichtlich werden die Gebäude aber ohne ein entsprechendes Untergeschoss ausgeführt.

6.6. Nebenanlagen

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben. Innerhalb der GE-Flächen sind Zufahrtswege, Einfriedungen und Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.

6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze

Innerhalb des GE-Gebietes können PKW- und Fahrrad- Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden, nicht aber im Bereich der Grünflächen. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher auf dem einzelnen Firmengrundstück müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteinen usw.) gebaut werden. Dies dient der Entlastung von Abwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Kläranlagen. (Festsetzung unter Ziffer A 9.1 im Textteil).

Die Parkplätze sind nur über die Grundstücks- bzw. Firmenzufahrt, nicht jedoch direkt von der Erschließungsstraße erreichbar.

6.8. Grünflächen

6.8.1. Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-

Am westlichen, nördlichen, östlichen und südlichen Rand sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen dienen zur Minimierung/ Kompensation des Eingriffs durch die Erweiterung der Bauflächen. Hier kann eine entsprechende Eingrünung stattfinden. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen und Befestigungen nicht zugelassen. In der Grünfläche dürfen Einrichtungen und Geländemodellierungen für das Puffern und Ableiten des Oberflächenwassers und Geländemodellierungen zur Eingrünung bzw. Vorbereitung der Bauflächen sowie die Verlegung von Leitungen vorgenommen werden.

6.8.2. Private Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Fledermäusen aus der Siedlung ist mittelfristig ein Grünkorridor mit Gehölzstrukturen von der B19-Unterführung zu den Waldrändern anzulegen. Teilweise kann das auf der öffentlichen Grünfläche erfolgen. Zur Wirksamkeit der vorgesehenen neuen Leitstrukturen wird aber auch innerhalb des Geltungsbereiches mit direktem Bezug zur Unterführung das Pflanzen von Gehölzen erforderlich. Dies wird mit einem Pflanzgebot und der Ausweisung einer privaten Grünfläche gesichert.

6.9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.9.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

6.9.1.1 Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze außerhalb von Gebäuden wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

6.9.1.2 Regenwasserbehandlung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken zu sammeln, zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.

6.9.2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche wird in Fortführung der bestehenden Grünflächen im Süden als mager, extensive Böschung ausgebildet und bewirtschaftet. Diese soll als Rückzugsraum für Vögel und Insekten dienen. Für die Vögel sind einzelne Gehölzgruppen anzulegen.

6.10. Pflanzgebot

6.10.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten, vor allem im Bereich der Stellplatzflächen.

6.10.2 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche

Im Bereich der Pflanzgebotsflächen soll eine Eingrünung der geplanten Gebäude erfolgen. Es ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen. In Abschnitten wird auch die Baumreihe wie im südlichen Baugebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ fortgeführt.

6.10.2 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche

Im Bereich der Pflanzgebotsflächen soll durch die Bepflanzung eine Leitstruktur für Fledermäuse entwickelt werden.

6.11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Flächen, in denen mit Geräuschemissionen aus Verkehrslärm zu rechnen ist, wurden entsprechend gekennzeichnet. Es wurde eine Festsetzung zu den einzuhaltenden Orientierungswerten getroffen. Entsprechende Nachweise zur Einhaltung sind im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen.

6.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

6.13. Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die Ableitung des Außengebietswassers sowie zum Schutz einer bestehenden Leitung wird ein Leitungsrecht festgelegt.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Zur Erfüllung produktionstechnischer und betrieblicher Anforderungen und in Anlehnung an die südlichen Gewerbeflächen werden Dachneigungen von 1° bis 31° festgesetzt. Zulässig sind alle Dachformen wie Satteldächer, Sheddächer, Pultdächer und Tonnendächer. Sheddächer sind auch mit einer geneigten Dachfläche über 31° zulässig.

Die maximale Höhe der Dächer ist durch die Festsetzung der „Höhe baulicher Anlagen“ (Festsetzung unter Ziffer A 5 im Textteil) so begrenzt, dass sie sich an umgebender Bebauung orientiert und eine möglichst geringe Beeinträchtigung darstellt.

7.1.2. Dachdeckung

Für eine harmonische Einbindung sind Dachflächen bis 15° Neigung extensiv zu begrünen (Stärke der Substratschicht mind. 10 cm). Bei einer Substratschicht mit 10 cm kann für diese Flächen auf andere Regenwasserrückhalteinrichtungen verzichtet werden. Untergeordnete technische Anlagen sind davon ausgenommen, da für diese oft Materialien verwendet werden, die sich nicht für eine Begrünung eignen.

Im Hinblick auf eine zeitgemäße Energienutzung können auf den Dachflächen Anlagen zur Solarnutzung vorgesehen werden. Diese dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 1,0 m überragen.

7.1.3. Äußere Gestaltung

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude zu erreichen, ist die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben nicht zulässig; dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.

7.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Betriebsgelände zulässig. Auf eine Einschränkung der Größe wurde verzichtet. (Festsetzung unter Ziffer A 6 und B 2 im Textteil)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die Art der Werbeanlagen beschränkt. Eine Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Videofläche ist nicht zulässig.

7.3. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Größenordnung bis zu 1,5 m mit sich bringen können. Die geplante Abstufung innerhalb der Gewerbefläche erfolgt im Vorfeld mit den Erschließungsmaßnahmen.

7.4. Einfriedungen

Für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sind freistehende Mauern und geschlossene, nicht transparente Zäune nicht zugelassen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen und Einmündungsbereichen vorgegeben, notwendige Sicherheitsvorkehrungen sind auch mit Drahtzäunen / Drahtgittern bis 2,0 m unproblematisch möglich.

7.5. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Entlastung des geplanten Regenrückhaltebeckens wird die Pufferung in Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. selbsttätig entleerende Zisternen) auf den Baugrundstücken festgesetzt.

7.6. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung für angrenzende Grundstücke zu vermeiden, sind angeschnittene Drainagen neu zu fassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

7.7. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden
- Die Behandlung des Oberbodens
- Vorliegen bzw. Erstellen einer Baugrunduntersuchung sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen
- Beachtung des Grundwasserspiegels und des Wasserschutzgebietes
- Einsehbarkeit Grundlagen zum Immissionsschutz
- Beachtung der Maßnahmen zur Grünordnung bzw. zum Artenschutz
- Beachtung der Vorgaben zur Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Hinweis zur Gebäudeentwässerung
- Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne
- Freileitungen

- Versorgungsfläche
- Artenschutz

9. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet (GE)	ca.	42.947 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	24 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	7.820 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca.	104 m ²
Verkehrsgrün	ca.	762 m ²
Private Grünfläche	ca.	615 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	ca.	<u>31.211 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	83.483 m ²