

STADT  
OBERKOCHEN



## STADT OBERKOCHEN

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025

### MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## BEGRÜNDUNG

Stand: 01.09.2006 / 13.07.2011 / 25.04.2012

Aufgestellt: Oberkochen, 25.04.2012

.....  
Bürgermeister Peter Traub

Gefertigt: Aalen, 01.09.2006 / 13.07.2011 / 25.04.2012

.....  
stadtlandingenieure, Ulrich Haag

**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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **0. Vorbemerkungen**

### **1. Allgemeine Grundlagen**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen**

#### **1.2 Aufgaben und Verfahrensschritte**

#### **1.3 Planungsraum**

##### **1.3.1 Lage in der Region**

##### **1.3.2 Geschichtliche Entwicklung**

##### **1.3.3 Gemeindestruktur**

#### **1.4 Landschaftsraum**

#### **1.5 Umweltbericht**

### **2. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### **2.1 Landesentwicklungsplan**

#### **2.2 Regionalplan Ostwürttemberg**

##### **2.2.1 Siedlungsstruktur**

##### **2.2.2 Freiraumstruktur**

##### **2.2.3 Infrastruktur**

#### **2.3 Schutzgebietsausweisungen**

##### **2.3.1 Wasserwirtschaft**

##### **2.3.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

##### **2.3.3 Denkmalschutz**

#### **2.4 Altlasten / Altablagerungen**

#### **2.5 Sonstige übergeordnete Planungsgrundlagen**

### **3. Analysen und Prognosen**

#### **3.1 Bestand**

##### **3.1.1 Siedlungsflächen**

##### **3.1.2 Öffentliche Einrichtungen**

##### **3.1.3 Ver- und Entsorgung**

##### **3.1.4 Landschaftspflege**

#### **3.2 Bedarf**

##### **3.2.1 Bevölkerungsentwicklung**

##### **3.2.2 Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung**

##### **3.2.3 Tabellen bzgl. Ein- und Auspendler zur Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung**

##### **3.2.4 Gewerbeflächen-Bedarfsberechnung**

#### **4. Planungsziele der Gemeinde**

##### **4.1 Allgemein**

##### **4.2 Bauflächenentwicklung**

##### **4.3 Freiflächenentwicklung**

##### **4.4 Infrastruktur**

##### **4.5 Landschaftspflege**

#### **6. Anlagen**

##### **6.0 Übersichtskarte M 1:200.000**

##### **6.1 Grundlagenteil Landschaftsplan**

##### **6.2 Untersuchung der Siedlungsflächen**

##### **6.3 Vorabschätzung zu den Natura 2000-Gebieten**

##### **6.4 Umweltbericht mit Darstellung der Diskussionsflächen (Plan in der Anlage)**

##### **6.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

##### **6.6 Baulückenuntersuchung mit Darstellung der Baulücken (Plan in der Anlage)**

##### **6.7 Raumwiderstandskarte**

## 0. Vorbemerkungen

Der bestehende Flächennutzungsplan - FNP 1990 - der Stadt Oberkochen ist seit dem 29. Oktober 1985 rechtskräftig. Seiner Bedarfsprognose wurde ein Zeitraum von 15 Jahren zu Grunde gelegt.

Nachdem sich die Rahmenbedingungen für die Planung und die gesellschaftlichen Ziele in den letzten 20 Jahren stark verändert haben, ist eine generelle Fortschreibung, die einer Neuaufstellung gleichkommt unumgänglich.

Der Gemeinderat von Oberkochen hat in seiner Sitzung am 17. Juli 2000 beschlossen, den bestehenden FNP fortzuschreiben und einen Landschaftsplan (LP) aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt „Bürger und Gemeinde“ Nr. 29 vom 21. Juli 2000 öffentlich bekannt gemacht.

Zur Vorbereitung der generellen FNP-Fortschreibung hat das Planungsbüro Lutz & Partner, Kirchheim (später Büro hpc) ab 1995 ein Bauflächenentwicklungskonzept erstellt und zu einem Flächennutzungsplan-Vorentwurf 2016 mit integriertem Landschaftsplan weiterbearbeitet. Für diesen FNP 2016 wurde im Jahr 2003 eine Bürgerbeteiligung sowie eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange und verschiedene Beratungen im Gemeinderat durchgeführt.

Nachdem absehbar war, dass mit der vorliegenden Konzeption das FNP-Verfahren nach dem alten Baugesetzbuch nicht bis zum Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, wurde in der Gemeinderatssitzung am 5. Dezember 2005 die Planungsgruppe Brenner + Fuchs, Ellwangen, mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs und einer Durchführung des FNP-Verfahrens nach dem neuen Baugesetzbuch beauftragt. Durch die Verschmelzung der Büros Fuchs & Partner und Ulrich Haag zu stadtlandingenieure erfolgt die Weiterbearbeitung durch das Büro stadtlandingenieure, Ellwangen.

Als neues Zieljahr wurde das Jahr 2020 festgesetzt. Da bei der Überarbeitung deutlich wurde, dass Gebiete aus dem ersten Vorentwurf nicht umsetzbar sein würden, wurden Alternativflächen im Gemeindegebiet gesucht. Im überarbeiteten Vorentwurf wurden mehr Flächen (Diskussions- / Alternativflächen) als mögliche Erweiterungen dargestellt. Mit dem überarbeiteten Vorentwurf fand im Herbst 2006 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit statt. Nach Durchsicht der zahlreichen Stellungnahmen und Abstimmungsgesprächen mit den Behörden wurden auf Grund der Bedenken bzgl. der neu aufgenommenen Gebiete eine weitere Wohnbaufläche sowie auch eine gewerbliche Baufläche untersucht. Im Entwurf werden alle diese diskutierten Gebiete in den Siedlungsblättern beschrieben und in einer Anlage zum Umweltbericht dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind sie aber nicht mehr enthalten.

Im Rahmen des Flächennutzungsplan-Entwurfes wurde eine neue Bedarfsberechnung für Wohnungsbau- und für Gewerbebauflächen nach den aktuellen Vorgaben des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg und des Regionalverbandes Ostwürttemberg erforderlich. Die im Entwurf des FNP 2020 enthaltenen Berechnungen zum Bauflächenbedarf basieren auf den Einwohnerzahlen des Jahres 2010. Die städtebauliche Entwicklungsabsicht, die sich in der Bedarfsprognose widerspiegelt, wurde für einen Zeitraum von 15 Jahren gerechnet. Im Rahmen der Anhörung hat das Regierungspräsidium Stuttgart darauf aufmerksam gemacht, dass Bedarfsberechnung und Zieljahr übereinstimmen müssen. Aus formalen Gründen wurde in den aktuellen Unterlagen zum Feststellungsbeschluss das Zieljahr auf das Jahr 2025 angepasst.

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind die Träger der Bauleitplanung die Gemeinden, welche in eigener Verantwortung die Bauleitpläne aufstellen (kommunale Planungshoheit). Aufbauend auf der kommunalen Planungshoheit haben die Gemeinden damit das Recht und die Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Flächennutzungspläne – FNP - entfalten für die Städte und Gemeinden und den öffentlichen Planungsträgern, welche an der Planung beteiligt waren Bindungswirkungen. Gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern schaffen Flächennutzungspläne jedoch noch kein Baurecht und haben keine unmittelbare Wirkung.

Auch begründen die im Flächennutzungsplan dargestellten bebaubaren Flächen noch keine Baulandqualität und können in der Konsequenz – auch bei Änderungen innerhalb des FNP – auch keinen „Planungsschaden“ nach sich ziehen.

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung und Bearbeitung eines Flächenutzungsplanes ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Weitere rechtliche Grundlagen des FNP sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510);
- das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617);
- das Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 04.05.2009 (GBl. S. 185, 193);

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Aufbauend auf § 1 BauGB stellen sich folgende Planungsgebote bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans als wesentlich dar:

- die Planungspflicht (§ 1 Abs. 1 und 3 BauGB)
- das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB)
- Abstimmungsgebot an die Bauleitpläne benachbarter Städte und Gemeinde (§ 2 Abs. 2 BauGB)
- die Dokumentation der Umweltprüfung in einem Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

## 1.2 Aufgaben und Verfahrensschritte

Die FNP-Fortschreibung im Sinne einer Neuaufstellung erfordert die Erarbeitung aller Planungsgrundlagen, wie Bestandsfortschreibung, Erfassung der Restriktionen, Bevölkerungsvorausschätzungen etc. Darauf aufbauend erfolgen die weiteren Planungsschritte, wie Bedarfsermittlungen, Formulierung von Planungszielen, Feststellung von Nutzungskonflikten. Für die Planung wird im Laufe des öffentlich-rechtlichen Verfahrens eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist grundsätzlich, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden vorzubereiten und zu leiten. Die Planungshoheit der Städte und Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die im öffentlichen Interesse stehende städtebauliche geordnete Entwicklung der Städte und Gemeinden zu gewährleisten, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an die Ziele der Raumordnung anzupassen und die seit der Gültigkeit des bisher bestehenden Flächennutzungsplanes veränderten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch fordert dies von den Gemeinden in der Regel alle 15 Jahre.

Der vorliegende Flächennutzungsplan der Stadt Oberkochen regelt das Verhältnis der vielfach untereinander konkurrierenden Nutzungen zueinander. Dies ist vor allem deshalb notwendig, weil für die verschiedenen Nutzungsansprüche nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen. Für den maßgeblichen Zeitraum bis 2025 befindet sich der Planungsraum im Spannungsfeld verschiedener Interessen:

- einerseits die Aspekte des Ländlichen Raumes mit allen seinen Strukturproblemen sowie andererseits auf die von den Verdichtungsräumen ausgehenden Impulse zu berücksichtigen und auf diese einzugehen,
- den Bemühungen, die negativen Auswirkungen des demografischen Wandels zu verhindern bzw. abzufedern,
- dem Anspruch, für die hier und in der Umgebung lebende Bevölkerung gute Voraussetzungen für die Bereitstellung von Bauland und Arbeitsplätzen zu schaffen,
- der besonderen Verpflichtung, die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft und nachhaltig zu schützen (Erhaltung der natürlichen Ressourcen),
- den Bereich als Naherholungsraum für die Region weiter zu entwickeln.

Neben dem Grundsatz der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, stellt § 1 Abs. 5 BauGB die inhaltliche Anforderung, dass Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB enthält Anforderungen, Belange, Bedürfnisse und Gegebenheiten, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

**Verfahrensschritte**

Für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat der Gesetzgeber den Verfahrensablauf im BauGB vorgeschrieben. Damit soll gewährleistet werden, dass die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt und gegeneinander bzw. untereinander gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Abwägung erfolgt durch den Gemeinderat.

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Beschluss des Gemeinderats	vom 17.07.2000
Ortsübliche Bekanntmachung	am 21.07.2000

**Vorentwurf**

Beschluss des Gemeinderats	vom 25.09.2006
Ortsübliche Bekanntmachung	am 29.09.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Erörterungsverhandlung	am 12.10.2006
Öffentliche Auslegung	vom 09.10.2006 bis 09.11.2006

**Entwurf**

Beschluss des Gemeinderats	vom 18.07.2011
Ortsübliche Bekanntmachung	am 19.08.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Erörterungsverhandlung	am 05.10.2011
Öffentliche Auslegung	vom 31.08.2011 bis 31.10.2011

**Feststellungsbeschluss**

Beschluss des Gemeinderats	vom 25.04.2012
----------------------------	----------------

**Genehmigung (§ 6 BauGB)**

durch das Landratsamt Ostalbkreis	vom .....
	AZ .....

Ortsübliche Bekanntmachung	am .....
----------------------------	----------

Inkrafttreten (§ 6 Abs. 5 BauGB)	am .....
----------------------------------	----------

## 1.3 Planungsraum

### 1.3.1 Lage in der Region

Die Stadt Oberkochen liegt im Osten Württembergs innerhalb der Region Ostwürttemberg, zwischen den beiden großen Städten Aalen und Heidenheim. Sie liegt an der Bundesstraße 19 und an der Bahnlinie Heidenheim – Aalen im östlichen Teil des Mittelgebirges der Schwäbischen Alb.

Oberkochen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich zentraler Orte ausgewiesen. Das Gemarkungsgebiet weist drei Haupttäler und einige Nebentäler auf und ist gekennzeichnet durch seine bewegte Topographie (Höhenunterschied bis zu 250 m).

Das Planungsgebiet der Stadt Oberkochen grenzt an Gebietsflächen der Kreisstadt Aalen: nördlich an den Stadtteil Unterkochen und östlich an den Stadtteil Ebnat, nordwestlich grenzt Oberkochen an die Gemeinde Essingen, südlich an die Gemeinde Königsbronn und westlich an die Gemeinde Bartholomä.

Das Planungsgebiet hat eine Ausdehnung in Nord-Südrichtung von ca. 6 km und umfasst eine Gesamtfläche von 2357,0791 ha.

### 1.3.2 Geschichtliche Entwicklung

#### Historische Entwicklung

Kurzer geschichtlicher Abriss:

- Jungsteinzeitliche, römische (Römischer Keller) und alemannische Siedlungsspuren
- 1337 erste urkundliche Erwähnung
- im 14. Jh. gehörte 1/3 des Ortes zum Kloster Königsbronn und 2/3 zum Kloster Ellwangen (nördlicher Teil) – Oberkochen ein herrschaftlich geteiltes Dorf
- Mitte des 16. Jh. Einführung der evangelischen Konfession im Königsbronner Ortsteil; die Grenze zwischen der in 2 Ortsteilen getrennten Gemeinde war gleichzeitig Landesgrenze, Zollgrenze und Konfessionsgrenze
- Bis Anfang des 19. Jh. blieben die beiden konfessionsverschiedenen Eigengemeinden bestehen
- Beginn des 19. Jh. Einverleibung der Fürstenpropstei Ellwangen zum Herzogtum, später Königreich Württemberg; der gesamte Ort wurde württembergisch, die Landes- und Zollgrenzen verloren ihre Funktion
- Das Wegfallen der Zollschranken und der Anschluss an das Eisenbahnnetz schafft 1864 die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Entwicklung (z.B. Bohrerhersteller)
- Nach 1945 Zuzug von Neubürgern aus Mittel- und Ostdeutschland, insbesondere aus Thüringen (Ansiedlung der Fa. Carl Zeiss), starker Einwohnerzuwachs (gegenüber 1939 vervierfacht)
- 1968 Erhebung zur Stadt



### Geschichte und Siedlungsentwicklung

- Funde (Steinbeile) aus der jüngeren Steinzeit zeugen von dem Aufenthalt von Menschen zu dieser Zeit am Kocherursprung.
- Ausgrabungen von tönernen Feuerböcken und Scherben von Tongefäßen lassen auf eine Ansiedlung auf Oberkochener Markung in der späten Bronzezeit (1200 - 800 v. Chr.) schließen.
- Aus dem 1. Jahrhundert n. Chr. stammen Tonscherben, die in einer Höhle oberhalb der Kocherquelle gefunden wurden.
- Um 150 n. Chr. führte eine Römerstraße (Verbindung zwischen den Kastellen Heidenheim und Aalen) über das Markungsgebiet Oberkochens.
- Nach der Verdrängung der Römer (Fall des Limes 250 n. Chr.) durch die alemannischen Germanen ließen sich diese auf dem Gemeindegebiet nieder. Funde alemannischer Gräber aus dem 7. Jahrhundert zeugen von einer lang anhaltenden Siedlungstätigkeit.
- 1240 kaufte der Benediktiner Abt. Syfried von Ellwangen ein Gut in Oberkochen.
- 1358 fiel der von Heidenheim (Helfensteiner) abhängige nicht ellwangische Teil Oberkochens an das aufstrebende Zisterzienserklöster Königsbronn.
- 1504 kam der Gesamtverband der Herrschaft Heidenheim, damit auch das Kloster Königsbronn und ein Drittel der Oberkochener Bevölkerung an das Herzogtum Württemberg, während die Mehrheit der Einwohner bis 1803 von dem 1460 in ein weltliches Chorherrenstift umgewandelte Ellwangen abhängig blieb.
- 1551 wurde beim Kocherursprung eine Eisenschmelzhütte errichtet, die in den Wirren des 30-jährigen Krieges wieder geschlossen wurde.
- Ab 1803 war nur noch der württembergische Kurfürst und spätere König Friedrich I. für die gesamte Gemeinde Oberkochen zuständig.
- Die Bestimmung Wasseralfingens zur württembergischen Hauptgießerei 1811 legte den Grundstein für die Entwicklung entlang der Kocher-Brenz-Achse. Hier bildete sich der industriell-gewerbliche Schwerpunkt der Region (mit Maschinenbau und Textilindustrie) aus.
- Um 1850 begann die Industrialisierung in Oberkochen (Werkzeugindustrie mit Spezialisierung auf Werkzeuge für die Holzbearbeitung).
- 1851 wurde die Staatstraße Aalen-Ulm zwischen Oberkochen und Unterkochen ebener und gerader angelegt.
- 1864 Fertigstellung der Eisenbahnlinie Aalen-Heidenheim.
- 1871 hatte Oberkochen etwa 1200 Einwohner. Die Einwohnerzahl stieg bis 1939 auf ca. 2000 an.
- Nach dem 2. Weltkrieg 1946 siedelte die Firma Carl Zeiss aus Jena in Oberkochen an.
- 1968 wurde Oberkochen mit ca. 8500 Einwohnern zur Stadt erhoben.

### Städtebauliche Entwicklung

Die städtebauliche Entwicklung vollzog sich ungefähr in folgenden Besiedlungsetappen:

- Besiedelung entlang der Heidenheimer und Aalener Straße ab 1800
- Gewerbebauten entlang Kocher ab 1850
- Kontinuierliche geringe Wohnbauentwicklung im Umfeld des Ortskernes 1850-1945
- Ansiedlung vom Gewerbe (Fa. C. Zeiss) überwiegend auf hochgeschossigen Gebäuden ab 1946
- Besiedlung mit Wohnbauflächen auf dem Gebiet Heide ab 1970

### 1.3.3 Gemeindestruktur

Die Stadt Oberkochen gehört zum Ostalbkreis mit Sitz des Landratsamtes in Aalen. Nach der Gemeindereform besteht der Landkreis aus 3 großen Kreisstädten, 6 Städten und 33 Gemeinden. Die Planungen auf der Ebene der Region erfolgt durch den Regionalverband Ost-Württemberg mit Sitz in Schwäbisch Gmünd. Die Obere Raumordnungsbehörde ist das Regierungspräsidium in Stuttgart.

Die Stadt Oberkochen verwaltet sich selbständig. Verwaltungssitz ist das Rathaus am Eugen-Bolz-Platz.

Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts war die Ortstruktur geprägt durch die Bebauung entlang der Erschließungsstraße von Aalen nach Königsbronn und den Abzweig ins Wolfertstal und hatte den Charakter eines Straßendorfes. Die einsetzende wirtschaftliche Entwicklung, sowie die Anbindung an das Eisenbahnnetz (Aalen-Ulm) führte verstärkt zur Ansiedlung und Gründung von Gewerbegebieten (Fa. Leitz 1876, Fa. Schmid 1882, Fa. Grupp 1890, Fa. Oppold 1896, Fa. Wannewetsch 1903). Diese Entwicklung hatte eine Ausdehnung der Gewerbeflächen entlang des Kochers nach Süden und Osten zu Folge. Hieraus entstand ein Anwachsen der Siedlungsflächen um den Ortskern und verstärkt in Richtung Westen.

Diese wirtschaftliche Entwicklung und die der Bevölkerung setzten sich gleichermaßen bis ins 20. Jahrhundert fort. Das Siedlungsbild infolge des wirtschaftlichen Wachstums hatte sich von einer land- / forstwirtschaftlichen Prägung zu einer mehr gewerblichen Struktur verändert.

Eine wesentliche Veränderung erfuhr die Stadt Oberkochen 1946 mit der Ansiedlung der Fa. Zeiss, welche das Siedlungsbild und die Ortstruktur durch das überproportionale Anwachsen der Bevölkerung und somit eine Ausdehnung neuer Siedlungsflächen mit sich brachte. Der Bau von mehreren Wohngebieten in Richtung Westen bis an die Steilhänge war die Folge. Ebenso wurden soziale und infrastrukturelle Einrichtungen geschaffen. Dem anhaltenden Wohnflächenbedarf wird 1970 mit der Erschließung des neuen Stadtteils „Heide“ Rechnung getragen.

Bzgl. der Gewerbeansiedlungen wurde im Jahr 2000 ein neuer Gewerbebestandort südlich der Ortslage Oberkochen für die Firma Zeiss zur Verfügung gestellt, da der Standort innerhalb des Stadtgebietes beengt ist bzw. keine großen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen und für die Produktionsabläufe in großen Gewerbebetrieben zusammenhängende Gebäudestrukturen auf gleichem Niveau erforderlich waren. Zusätzlich wurde für örtliche Gewerbebetriebe zusammen mit der Gemeinde Königsbronn das Interkommunale Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn ausgewiesen. Durch steigenden Bedarf muss dieses Gebiet nach Norden erweitert werden.

Für die Innenstadt wurden in den Jahren 1990 bis 2009 verschiedene Sanierungsverfahren durchgeführt. Derzeit wird ein Sanierungsgebiet in der Innenstadt bearbeitet (SE-Gebiet „Mühle/Rathausplatz“), dass nur öffentliche Einrichtungen umfasst.

## 1.4 Landschaftsraum

Das Bearbeitungsgebiet ist Teil der Schwäbischen Alb. Je nach anstehendem Gestein und der häufig davon abhängigen Nutzungsform bestehen zum Teil sehr unterschiedliche Landschaftsräume. Naturräumlich wird Oberkochen dem Albuch und Härtsfeld zugeordnet. Die Landschaft ist hier gekennzeichnet durch ein vielgestaltiges Relief mit großen Waldgebieten, strukturreichen Hängen und Wiesentälern sowie Hochflächen. Eine Besonderheit sind hier die Wacholderheiden.

Die Siedlungsbereiche der Stadt Oberkochen (Hauptort und Heide) werden durch steile bewaldete Hänge gerahmt und durch die bewegte Topografie räumlich voneinander getrennt. Das Planungsgebiet wird stark durch die Kocher-Brenz-Aue geprägt. Aufgrund guter Ertragsfähigkeit der Böden durch Aueablagerungen fanden hier vermutlich auch die ersten Siedlungstätigkeiten im Gemeindegebiet statt.

Der geologische Untergrund besteht vorwiegend aus den Schichten des Juras. Im Planungsgebiet herrschen die Schichten des Weißjura vor. Die Verkarstung der Albhochfläche spielt für den Wasserhaushalt eine bedeutende Rolle. Karsterscheinungen sind an den Weißjura der Schwäbischen Alb gebunden. Eine Besonderheit stellen hier die Hungerbrunnen im Wolfertstal dar.

Im Gemeindegebiet verläuft die europäische Wasserscheide, die das Einzugsgebiet von Donau und Rhein trennt. Diese ist in der Kocher-Brenz-Aue zu finden.

In den Schwarzen Kocher als größtes Gewässer in Oberkochen entwässern mehrere kleine Bäche. Dieser ist vor allem im Stadtgebiet durch Verbauung stark belastet.

Die Eigenart von Oberkochen wird von mehreren relativ schmalen Tälern unterstützt, die auf den Siedlungsbereich zulaufen und hier die größte ebene Fläche inmitten der steilen Wiesen- und Waldhänge bilden. Aus nordwestlicher Richtung kommt das Wolferts- bzw. Spitztal, das Oberkochen mit Essingen verbindet. Die flach geneigten Hänge werden von steilen Waldbereichen gerahmt, denen zahlreiche Heckenstrukturen vorgelagert sind. Hier befinden sich auch die oben beschriebenen Hungerbrunnen in der Talau, die den Gutenbach speisen. In einem kleinen Seitenarm aus Richtung Norden entspringt der Langertsbrunnen. Insgesamt hat dieses Tal eine große Bedeutung für die Naherholung des Stadtgebietes Oberkochen.

Der westliche Ortsrand des Siedlungsbereiches grenzt teilweise direkt an den Waldrand und ist auch in den steilen Hangbereichen bebaut. Diese Entwicklung rührt vermutlich von der Siedlungsentwicklung her, die hier verstärkt in den 50-er Jahren aufgrund von Gewerbebetrieben stattgefunden und sich so vorerst als Zentrum entwickelt hat. Die in anderen Bereichen typischen Hangbereiche zwischen Bebauung und Wald sind hier kaum noch vorhanden und nicht mehr wahrnehmbar.

Im Süden von Oberkochen wird die Kocher-Brenz-Aue vor allem auch durch den Kocherursprung mit begleitenden Gehölzstrukturen und Feuchtbereichen geprägt. Weiter südlich sind hier in der breiten Talau die meisten Ackerflächen zu finden. Auch das Tiefe Tal, das in Richtung Westen abzweigt wird intensiv bewirtschaftet. Als Erholungsraum und Wandergebiet hat es jedoch eine große Bedeutung und liegt im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Tiefes Tal“. Prägende Gehölzstrukturen sind hier nur sehr vereinzelt vorhanden.

Der südöstliche Ortsrand von Oberkochen wird stark geprägt durch die Bahnlinie und die Bundesstraße, die die Siedlungsbereiche von den östlichen Hangbereichen und Waldgebieten abgrenzt. Eine Ausnahme stellen die großen Gewerbeflächen dar, die in den letzten Jahren östlich der B 19 ausgewiesen wurden

Östlich von Oberkochen im Bereich des „Langen Teich“ weiten sich diese Hangbereiche noch weiter auf. Hier handelt es sich auch wieder um relativ flach geneigte Freiflächen. Auch hier gibt es zwei kleine Seitentälchen, in einem der beiden befindet sich die Quelle des Edlenbaches. Insgesamt aber stellt dieses Tal im Nordosten von Oberkochen die Verbindung nach Unterkochen dar. Die westlichen und östlichen Hangbereiche des Tales werden hier wieder stark durch Halbtrockenrasen und Gehölzstrukturen geprägt.

Nördlich von Oberkochen liegen die Hangbereiche des Tiersteins, der bislang einen noch gut wahrnehmbaren Freiraum zwischen Bebauung und Waldflächen darstellt. Hier handelt es sich wieder um die landschaftsbildprägenden ortstypischen Heideflächen und Feldgehölze sowie blütenreiche Flachlandmähwiesen, die vor allem auch noch von der Straße und den gegenüberliegenden Hängen zu sehen sind.

Das oben bereits erwähnte abgesetzte Wohngebiet Heide ist vollständig von Waldflächen umrahmt.

Eine weitere Freiflächeninsel inmitten der Waldflächen stellt der Volkmarsberg dar. Hier handelt es sich um Heideflächen, die durch die Ausweisung eines Naturschutzgebietes auch so in ihrem Bestand erhalten werden.

Detaillierte Angaben zu den natürlichen Begebenheiten des Planungsgebietes sowie zur Realnutzung sind in der Anlage „ 6.1 Grundlagenteil Landschaftsplan“ zu finden.

## 1.5 Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht vor, für den Flächennutzungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei gilt es, die Planungen im Gemeindegebiet insgesamt zu betrachten.

Die Umweltprüfung wird in einem „Umweltbericht“ als Anlage 6.4 zur Begründung des Flächennutzungsplans dokumentiert und baut auf die Beschreibung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Baugebiete auf (siehe auch Anlage 6.2 „Untersuchung der Siedlungsflächen“).

## 2.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsplan

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für Oberkochen werden durch den Landesentwicklungsplan (am 23.07.2002 von der Landesregierung beschlossen) sowie dem Regionalplan bestimmt.

Die Stadt Oberkochen ist nach dem Landesentwicklungsplan 2002 in der Region Ostwürttemberg mit 10 weiteren Gemeinden als Kleinzentrum ausgewiesen und zählt zum Verdichtungsbereich im ländlichen Raum. Sie soll als Standort von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereiches decken kann. Dieser Verflechtungsbereich umfasst in der Regel ca. 8000 Einwohner.

## 2.2 Regionalplan Ostwürttemberg

Der Regionalplan 2010 ist seit 08.01.1998, eine Teilfortschreibung mit Kapitel 3.2.7 Windenergie ist seit 16.08.2002 rechtsverbindlich. In der Regionalplanung gibt es folgende Vorgaben:

**Grundsätze** sind allgemeine Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien oder fachliche Gesichtspunkte. Nach der Verbindlichkeitserklärung des Regionalplanes sind sie von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

**Ziele** sind Aussagen, die sachlich und räumlich bestimmt oder bestimmbar sind. Die Ziele sind aufeinander abgestimmt und dürfen sich in ihren Festlegungen nicht widersprechen. Nach der Verbindlichkeitserklärung des Regionalplanes sind Ziele der Raumordnung und Landesplanung von den Behörden (Bund, Land, Kreis), den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

**Vorschläge** ergänzen die im Regionalplan dargestellten Ziele und Grundsätze. Sie werden nicht für verbindlich erklärt. Die öffentlichen Planungsträger sollen sich aber bei ihren Planungen und Maßnahmen mit ihnen auseinandersetzen.

**Nachrichtliche Übernahmen der Landesplanung und der Fachplanung.**

Die Vorgaben der Regionalplanung wurden in die Raumwiderstandskarte (Anlage 6.7) eingearbeitet, die als Grundlage für die Bewertung/Beurteilung von Erweiterungen der Siedlungstätigkeit dient.

### 2.2.1 Siedlungsstruktur

- Oberkochen ist als Kleinzentrum dargestellt
- es liegt an der Entwicklungsachse Aalen-Heidenheim (gemäß Landesentwicklungsplan - LEP)
- Oberkochen ist in die Gesamtregion Ostwürttemberg eingebettet
- im Süden bildet die Landkreisgrenze zu Heidenheim die Mittelbereichsgrenze
- ansonsten ist Oberkochen nur von Verwaltungsraumgrenzen umgeben
- die gesamte Gemarkung zählt zum Verdichtungsbereich gemäß LEP
- Die Stadt ist als Siedlungsbereich zentraler Orte dargestellt
- Im Regionalplan sind die im FNP 1990 dargestellten Bauflächen nachrichtlich enthalten.

### 2.2.2 Freiraumstruktur

#### Grünzüge und Grünzäsuren (Ziele)

Zur Sicherung ausreichender und vielfältiger Freiflächen sind im Zuge der Entwicklungsachsen regionale Grünzüge ausgewiesen. Diese sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des Landschaftsbildes zu erhalten und sollen nicht bebaut werden.

Als Ergänzung der Grünzüge sind an einigen Stellen zusätzlich Grünzäsuren dargestellt, die der Vernetzung der regionalen Grünzüge dienen.

Die Siedlungsflächen der Stadt Oberkochen werden begrenzt durch einen regionalen Grünzug, welcher der Entwicklungsachse Ellwangen-Aalen-Heidenheim zugeordnet ist. Sein Ziel ist die Gliederung und Abgrenzung der Siedlungsbereiche Stadtgebiet und Heide sowie Unterbrechung der bandartigen Siedlungsstruktur entlang der Bundesstraße und der Bahnlinie zwischen Aalen und Heidenheim. Der Erhalt von Freiräumen, die noch umfangreiche und vielfältige Landschaftsstrukturen aufweisen sowie die Sicherung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen werden ebenfalls angestrebt.

Eine Grünzäsur ist auf dem Gemeindegebiet von Oberkochen nicht ausgewiesen.

Im Bereich des Gewerbegebietes "Oberkochen Süd, Teil I" wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Im Bereich des Interkommunalen Gewerbegebietes Oberkochen-Königsbronn wurde der Regionalplan am 23.11.2001 rechtskräftig geändert.

#### Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel)

Diese Bereiche sind als Ergänzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete und der flächenhaften Naturdenkmale gedacht und sollen helfen, die Artenvielfalt, Eigenarten der Landschaft und das Landschaftsbild zu erhalten.

Diese Bereiche erstrecken sich hauptsächlich über die Freiflächen nordwestlich von Oberkochen im Wolfertstal.

#### Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz (Grundsatz)

Unter diese Kategorie fallen landwirtschaftliche Nutzflächen mit guter Ertragsleistung und Bereiche, in denen die Böden eine hohe Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion besitzen.

Eine kleinere Fläche östlich von Oberkochen und die Flächen südlich der Ortslage – ausgenommen dem Tiefen Tal - sind diesem Bereich zuzuordnen.

#### Schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft (Grundsatz)

Als solche Bereiche sind die bestehenden Waldflächen ausgewiesen, die in ihrem jetzigen Bestand erhalten werden sollen.

#### Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung (Ziel)

In diesen Bereichen sind Landschaften zu finden, die sich aufgrund ihrer Eigenart, Schönheit und dem Bestand an Kulturdenkmälern besonders für die Erholungsnutzung eignen. Diese Bereiche sind zu erhalten, Eingriffe durch neue Siedlungsflächen oder Infrastruktureinrichtungen sollen vermieden werden.

Die so gekennzeichneten Flächen erstrecken sich über große Teile des Gemeindegebiets. Ein großer Teil der Waldflächen westlich, nördlich und nordöstlich von Oberkochen ist davon betroffen. Im Bereich der Freiflächen erstreckt sich die Ausweisung auf das Tiefe Tal, das Wolfertstal, den Tierstein und die dem Wald vorgelagerten Hangflächen nordöstlich Oberkochen und nördlich des Friedhofs.

### **2.2.3 Infrastruktur (Nachrichtliche Übernahmen)**

- § In der Rubrik Verkehrswesen:
- die Bundesstraße (Straße für den großräumigen, überregionalen Verkehr)
  - die Eisenbahn (für welche ein zweigleisiger Ausbau angestrebt wird)
  - der Bahnhof mit P+R-Anlage sowie B+R-Anlage
- § In der Rubrik Energie:
- das Umspannwerk Oberkochen
  - die Gasleitung Oberkochen / Essingen
- § In der Rubrik Wasser- und Abfallwirtschaft:
- die vorhandenen Fernwasserleitungen
  - die vorhandenen Kläranlagen
- § Ferner:
- die Richtfunkstrecke Heubach - Harburg, welche die Gemarkungsfläche überquert.



## 2.3 Schutzgebietsausweisungen

### 2.3.1. Wasserwirtschaft

Folgende Schutzgebiete für die Grund- und Quellwassergewinnung befinden sich im Planungsgebiet:

Nr. 6 Ostalbkreis, Trinkwassererfassung der Stadt Aalen mit 3 Fassungszone , Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1976

Nr. 7 Ostalbkreis, Luggenlohbrunnen, Eigenversorgung der Stadt Oberkochen, Schüttung unterliegt einer großen Schwankung (Karstquelle) Rechtsverordnung vom 29.11.1976 vom Landratsamt Ostalbkreis

Nr. 1 Kreis Heidenheim, in Oberkochen nur Wasserschutzzone III der gemeinsamen Fassungen im Brenztal. Es gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart Nr. 51 – WR VI 704/1 vom 14. Dezember 1977.

Weiterhin ist innerhalb des Stadtgebietes ein Teilbereich des „Überschwemmungsgebietes des Kochers zwischen Oberkochen und Abtsgmünd“ fachtechnisch abgegrenzt.

### 2.3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

#### Landschaftsschutzgebiete

##### LSG "Tiefes Tal"

Fläche: Flste. Nrn. 527-560, 561/2-568, 570, 572-592, 2719, 2725, 2727/2, 2728, 2729 sowie Teilbereiche der Flurstücke 2732, 2730, 2716, 2703, 2694

Beschluss: 2. Landschaftsschutzverordnung vom 24.9.1973, Teil "Tiefes Tal"

Beschreibung: Das „Tiefe Tal“ ist ein abgeschiedenes, geschlungenes, an manchen Stellen fast verträumtes Wiesental, das seinen besonderen Charakter durch den mächtigen Waldtrauf auf beiden Seiten des Tales, durch die grüne Talau und durch den Hubertusbrunnen erhält. Frei von Bauwerken aller Art stellt es ein beliebtes Wandergebiet für die nähere und weitere Umgebung dar.

#### Naturschutzgebiete

##### NSG "Volkmarsberg"

Fläche: 68 ha (Flst. Nr. 2692/1)

Beschluss: vom 29.7.1938

Beschreibung: zu 60 % Wacholderheide; zu 40 % Buchenwald mit beigemengten Ahornarten, Eschen und Hainbuchen, z. T. einzeln stehenden Fichten und Weißbuchen; Vorkommen seltener charakteristischer Pflanzenarten. (Ältestes NSG des Ostalbkreises.)

**Naturdenkmale**

- ND "Eichenallee im Langen Teich" (28/1)  
Fläche: Flst. Nr. 1085/2  
geschützte Umgebung (Kronenbereiche):  
Flst. Nr. 1054/1  
Flst. Nr. 1063  
Flst. Nr. 1085/2  
Beschreibung: Eigenart, landschaftstypische Kennzeichnung
- ND "Kahlenbühlhöhle" (28/2)  
Fläche: Flst. Nr. 1097  
Beschreibung: Höhle mit geologisch-geomorphologischer Bedeutung
- ND "Rotstein-Felsen" (28/3)  
Fläche: Flst. Nr. 1085  
Beschreibung: Felsen mit geomorphologischer Bedeutung
- ND "Griebigensteinhöhle" (28/4)  
Fläche: Flst. Nr. 1087  
Beschreibung: Höhle mit geologischer Bedeutung
- ND "Hülbe im Riesenhau" (28/5)  
Fläche: Flst. Nr. 1092  
Beschreibung: Landeskundliche und ökologische Bedeutung
- ND "Kleines Wollenloch" (28/6)  
Fläche: Flst. Nr. 2730  
Beschreibung: Eigenart, geologische Bedeutung
- ND "Borzelgrube" (28/7)  
Fläche: Flst. Nr. 2694  
Beschreibung: Eigenart, geomorphologische Bedeutung,  
landschaftstypische Kennzeichnung
- ND "Borzelloch" (28/8)  
Fläche: Flst. Nr. 2703  
Beschreibung: Eigenart, geologische Bedeutung
- ND "Feuerknochenschacht" (28/9)  
Fläche: Flst. Nr. 2703  
Beschreibung: Eigenart, geologische Bedeutung
- ND "Brunnenhöhle" (28/10)  
Fläche: Flst. Nr. 2694  
Beschreibung: Geologische Bedeutung
- ND "Ursprung des Schwarzen Kochers" (28/11)  
Fläche: Flste. Nrn. 251, 429/2, 432, 435, 436, 433, 457, 466  
Beschreibung: Landeskundliche Bedeutung, Seltenheit
- ND "Kanzelfels" (28/12)  
Fläche: Flst. Nr. 2688  
Beschreibung: Geologisch-geomorphologische Bedeutung
- ND "Großes Wollenloch" (28/14)  
Fläche: Flst. Nr. 2730  
geschützte Umgebung, Umgebung des Einstiegs Flst. Nr. 2730,  
Beschreibung: Geologische Bedeutung, Seltenheit

**Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG**

- 7126-136-5009 Magerrasen im Langert nördl. Oberkochen
- 7126-136-5010 Hecken und Magerrasen am Südhang d. Wolfertstals
- 7126-136-5011 Wacholderheiden und Hecken nordwestl. Oberkochen
- 7126-136-5012 Feldhecken auf der Orthalde
- 7126-136-5013 Magerrasen am Nordhang des Wolfertstal
- 7126-136-5025 Sturzquellen "Hungerbrunnen"
- 7226-136-5002 Hecken im Tieftal südwestl. Oberkochen
- 7226-136-5003 Feldhecken südöstlich Oberkochen
- 7226-136-5004 Wacholderheide südöstl. Oberkochen (EBhalde)
- 7226-136-5005 Feldhecken östl. Oberkochen-Zentrum
- 7226-136-5006 Feuchtgebiet nördl. Römischer Keller
- 7226-136-5007 Feldhecken und Magerrasen im Stefansweiler Feld
- 7226-136-5008 Heiden am Tierstein nördl. Oberkochen
- 7226-136-5014 Magerrasen nordwestl. Aussiedlerhof "Wolfertstal"
- 7226-136-5015 Naßwiese nördl. Kläranlage in der Kocheraue
- 7226-136-5016 Naturnahe Abschnitte des Schwarzen Kocher nördl. Oberkochen
- 7226-136-5017 Tümpelquelle nördl. Oberkochen
- 7226-136-5018 Hecke bei den "Unteren Wiesen" nördl. Oberkochen
- 7226-136-5019 Feldgehölz östl. Kläranlage zw. Bahn und Kocher
- 7226-136-5020 Großseggenried nordöstl. Sportplatz
- 7226-136-5021 Sturzquelle beim Bahnwärterhaus
- 7226-136-5022 Naßwiesen beim Schwarzen Kocher (Ursprung)
- 7226-136-5023 Schwarzer Kocher, Quelle und Oberlauf
- 7226-136-5024 Hecken in der Lache nordwestl. Volkmarsberg
- 7226-136-5026 Straßenbegleitende Hecken an der B 19 Markung Oberkochen
- 7226-136-5027 Bahnbegleitende Hecken Markung Oberkochen
- 7226-136-5028 Gehölzbestände am Tierstein nördl. Oberkochen
- 7226-136-5029 Hecken östl. Oberkochen (östl. Röm. Keller)

Vermerk: Einige der bei der Kartierung erfassten Biotope lagen ganz oder teilweise in einer Baufläche des am 29.10.85 genehmigten Flächennutzungsplans und wurden deshalb nachträglich gestrichen:

- 7226-136-5001 Biotop im Gewann Strickäcker wurde am 26.06.03 vollständig gestrichen
- 7226-136-5003 Biotop wurde am 30.06.03 teilweise gestrichen
- 7226-136-5008 Biotop wurde am 01.07.03 teilweise gestrichen
- 7226-136-5015 Biotop wurde am 01.07.03 teilweise gestrichen

## **Natura 2000**

Die Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzgebietsrichtlinie (NATURA 2000, Stand 2005/2007) werden als Hinweis in den FNP übernommen. Die Vorprüfung über mögliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Siedlungsgebiete erfolgt in der Anlage 6.3 „Vorabschätzung zu den Natura 2000-Gebieten“.

### **2.3.3 Denkmalschutz**

#### **Archäologische Kulturdenkmale**

Im Flächennutzungsplan sind die archäologischen Kulturdenkmale mit Symbol nachrichtlich gekennzeichnet. Die vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen sind gemäß dem DSchG in einer fortlaufenden Liste erfasst und können bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostalbkreis) und der Stadt Oberkochen eingesehen werden.

#### **Bau- und Kunstdenkmale**

Die nach DSchG bekannten Bau- und Kunstdenkmale sind im FNP mit einem entsprechenden Symbol gekennzeichnet. Im Einzelnen sind die Denkmale in einer fortlaufenden Liste erfasst und können bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostalbkreis) und der Stadt Oberkochen eingesehen werden.

## 2.4 Altlasten / Altablagerungen

Vom Landratsamt Ostalbkreis (Amt für Umweltschutz) wurde die flächendeckende Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ostalbkreis mit Schreiben vom 19.07.2002 für das Gebiet der Gesamtmarkung Oberkochen übergeben.

Darin dargestellt sind:

- Altablagerungen und
- Altstandorte.

Die Altablagerungen wurden wie folgt klassifiziert:

- E = Erkunden
- B = Belassen, Berücksichtigen
- A = Ausscheiden, Archivieren

Im Flächennutzungsplan werden die Altablagerungen wie folgt dargestellt:

00640: B

00676: E

00668: E

00669: B

00670: E

00673: B

00675: E

00676: E.

Die Altstandorte wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht dargestellt.

Lediglich die Altlastenverdachtsflächen

- ALVF 1 Auffüllplatz "Spitziger Fels" und
- ALVF 2 Auffüllplatz "Langenteichstraße"

sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben weiter zu untersuchen.

## 2.5 Sonstige übergeordnete Planungen

sind derzeit nicht bekannt

## 3.0 Analysen und Prognosen

### 3.1 Bestand

#### 3.1.1 Siedlungsflächen

Der bestehende Flächennutzungsplan 1990 wurde am 29. Oktober 1985 vom Landratsamt Aalen teilweise und mit Auflagen genehmigt. Ausgenommen von der Genehmigung wurde das geplante Wohnbaugebiet 107 (Tierstein). Ferner wurden folgende Hinweise angeführt:

- Dem Wohngebiet 106 "Westseite Heidestraße" wird nicht bedenkenlos zugestimmt. Es sollte erst dann einer Bebauung zugeführt werden, wenn alle anderen Baumöglichkeiten ausgeschöpft sind.
- Das Gebiet 505 - "Erweiterung Sportstätten" liegt in einem Wasserschutzgebiet. Die Anlegung von Sportanlagen ist nur möglich, wenn sie mit dem Schutzzweck im Einklang steht.

In den letzten Jahren wurden verschiedene Baugebiete in Oberkochen realisiert. Des Weiteren wurde beschlossen, dass der FNP 1990 durch Darstellung der gewerblichen Bauflächen zur Ausweisung des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd“ im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB fortgeschrieben wird. Diese Fortschreibung hat sich verzögert, so dass die Bereiche jetzt überwiegend schon bebaut sind und somit als Bestand eingestuft und dargestellt werden.

Im FNP 2025 sind folgende Flächen als Bestand dargestellt:

<b>Wohnbauflächen</b>	<b>Bestandsfläche</b>	ca. 117,01 ha
<b>Mischbauflächen</b>	<b>Bestandsfläche</b>	ca. 33,22 ha
<b>Gewerbebauflächen</b>	<b>Bestandsfläche</b>	ca. 68,39 ha
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>Bestandsfläche</b>	ca. 9,75 ha
<b>Sonderbauflächen</b>	<b>Bestandsfläche</b>	ca. 0,89 ha
<b>Grünflächen</b>	<b>Bestandsfläche</b>	ca. 27,86 ha
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>Bestandsfläche</b>	ca. 3,94 ha

#### 3.1.2 Öffentliche Einrichtungen

##### Verwaltung

- Rathaus mit allen Dienststellen in Oberkochen Eugen-Bolz-Platz 1
- Verwaltungssitz der GEO, Gasversorgung Essingen-Oberkochen GmbH
- Krankenkassen: BKK Schott-Zeiss
- Landespolizei, Polizeiposten Oberkochen
- Banken: VR-Bank Aalen, Kreissparkasse Ostalb
- Stadtwerke Oberkochen

##### Post

- Niederlassung

### Kirchen

- Evangelische Kirchengemeinde Oberkochen
- Katholische Kirchengemeinde Oberkochen

### Schulen

- Dreißentalschule, Grund-, Haupt- und Werkrealschule, Dreißentalstraße 12
- Tiersteinschule, Grundschule, Hölderlinweg 15
- Ernst-Abbe-Gymnasium, Ernst-Abbe-Platz 1
- Sonnenbergschule (Sonderschule für Lernbehinderte), Turmweg 24
- Musikschulzweckverband Oberkochen - Königsbronn, Schulungsräume in der Dreißentalschule

### Kindergärten

- Städtischer Kindergarten Wiesenweg, Wiesenweg 11
- Städtischer Kindergarten Heide, Junoweg 3
- Katholischer Kindergarten "St. Michael", Bgm.-Bosch-Straße 14
- Städtisches Kinderhaus, Gutenbachweg 8

### Pflegeeinrichtungen

- DRK-Altenpflegeheim, Jenaer Straße 2

### Kulturelle Einrichtung

- Optisches Museum und Innovationszentrum der Firma Carl Zeiss, Carl-Zeiss-Straße 22
- Heimatmuseum im Schillerhaus, Aalener Straße 19
- Volkshochschule Oberkochen
- Stadtbibliothek
- Jugendclub

### Versammlungsräume

- Bürgersaal, Eugen-Bolz-2
- Dreißenthalhalle, Dreißentalstraße 12
- Schillerhaus, Aalener Straße 19
- Sporthalle "Schwörz", Aalener Straße 88
- Turnhalle des Ernst-Abbe-Gymnasiums, Hölderlinweg 15
- TSVO-Halle, Katzenbachstraße 47
- Stadtbibliothek, Heidenheimer Straße 1
- Katholisches Gemeindezentrum, Rupert-Mayer-Haus, Bgm.-Bosch-Straße 14
- Versöhnungskirche, Christian-Hornberger-Saal, Bgm.-Bosch-Straße 11
- Carl-Zeiss-Saal (firmeneigen), Carl-Zeiss-Straße 22

### Sportanlagen

- Freizeitbad "aquafit"
- Carl Zeiss Stadion
- Sporthalle "Schwörz"
- Dreißenthalhalle
- Turnhalle des Ernst-Abbe-Gymnasiums
- Gymnastiksaal der Tiersteinschule
- TSVO-Halle
- Tennisanlage
- Kegelanlage
- Schießanlage
- Boulesbahnen
- Minigolfanlage
- Inlineranlage
- Skilift am Volkmarsberg
- DfB-Minispielfeld bei der Dreißentalschule

### Friedhöfe

- Städtischer Friedhof (Kapellensteige)
- Katholischer Friedhof (Bahnhofstraße)
- Evangelischer Friedhof (Katzenbachstraße)

### Feuerwehr

- Freiwillige Feuerwehr Oberkochen
- Werkfeuerwehr Carl Zeiss

## 3.1.3 Ver- und Entsorgung

### Energieversorgung

#### Elektroenergie

- EnBW Ostwürttemberg Donau-Ries AG ODR, Unterer Brühl 2, 73479 Ellwangen
- EnBW Regional AG, Kriegsbergstraße 32, 70174 Stuttgart

#### Überörtliche E-Freileitungen (Hochspannung)

- der EnBW Regional AG, 110 kV, Länge auf Gemarkung Oberkochen ca. 3,8 km
- der EnBW/ODR Ellwangen, 20 kV, auf Gemarkung Oberkochen ca. 3,4 km

Die örtliche Energieversorgung erfolgt durch die EnBW/ODR Ellwangen über ein Umspannwerk 110/20 kV sowie innerhalb des Ortsgebietes über 37 Ortsnetzstationen 20/0,4 kV.

#### Gas

- GEO, Gasversorgung Essingen-Oberkochen GmbH, Heidenheimer Str. 35, 73447 Oberkochen

Die überregionale Gastransportsleitung Crailsheim-Scharenstetten (DN 500) mit einer Abzweigung auf Markung Essingen (DN 200/150) dient der Gasversorgung der Stadt Oberkochen und der Nachbargemeinde Königsbronn. In der Übergabestation "Tiefental" auf Markung Oberkochen wird das Gas von der Landesgasversorgung, Gasversorgung Süddeutschland GmbH - GVS - durch die Gasversorgung Essingen-Oberkochen GmbH übernommen. Über eine Hochdruckleitung DN 150/PN 16 wird das Gas nach Oberkochen transportiert und von dort über eine Bezirksregelanlage in das Ortsgasverteilungsnetz eingespeist.

### Trinkwasserversorgung

#### Überörtliche Wasserleitungen

- Zweckverband Landeswasserversorgung in Stuttgart (LW):

drei Leitungen, Querschnitte: 2 Leitungen je 900 mm 1 Leitung 1100 mm

Die gesamte Länge beträgt ca. 6,5 km, außerdem besteht im Wolfertstal ein Einlaufbauwerk zum Osterbuchstollen.

#### Örtliche Wasserversorgung

- Versorgungsträger: Stadtwerke Oberkochen GmbH

Fremdwasser vom Zweckverband LW, zum 1.1.2006: 26,5 l/sec.

Eigenförderung aus dem Luggenlohbrunnen: i. M. ca. 10 l/sec. (Durchschnitt der letzten 10 Jahre ca. 348 000 m<sup>3</sup> pro Jahr).

Die Gesamtlänge des städtischen Leitungsnetzes beträgt derzeit ca. 36,9 km (ohne Hausanschlüsse).



<u>Wasserhochbehälter</u>	<u>Fassungsvermögen</u>
Bergheim	300 m <sup>3</sup> , 537,00 müNN
Heidekopf	1.000 m <sup>3</sup> , 677,00 müNN
Kapelle	1.000 m <sup>3</sup> , 537,00 müNN
Tierstein	400 m <sup>3</sup> , 568,00 müNN
Volkmarsberg	600 m <sup>3</sup> , 582,00 müNN
Eßhalde	650 m <sup>3</sup> , 580,20 müNN

#### **Fernmeldewesen / Nachrichtenverkehr**

Das Netz für das Fernmeldewesen und den Nachrichtenverkehr wird in Oberkochen von der Deutschen Telekom betrieben und unterhalten.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Kanalisation ist im überwiegenden Teil im Mischsystem ausgeführt. Die großen Gewerbeflächen im Süden, die Gewerbegebiete „Oberkochen Süd, Teil I“ und „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn“ werden im modifizierten Trennsystem entwässert.

Eine mechanisch-biologische Kläranlage ist vorhanden. Bei der Dimensionierung des biologischen Teiles der Anlage wurden 15 000 Einwohnergleichwerte zugrunde gelegt. Eine Erweiterung der Sammelkläranlage wurde bereits realisiert. Die Überarbeitung des Allgemeinen Kanalisationsplanes mit Bemessung und Anordnung ist seit 2010 in Bearbeitung.

#### **Abfall- und Wertstoffentsorgung / Recycling**

Für die Entsorgung ist die kreiseigene Gesellschaft (GOA) zuständig.

#### **3.1.4 Landschaftspflege**

In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Maßnahmenflächen im Zuge von Bebauungsplänen und dem erforderlichen Ausgleich im Stadtgebiet ausgewiesen. Diese sind als bestehende LM-Flächen im FNP gekennzeichnet.

## 3.2 Bedarf

### 3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Oberkochen hatte in den Jahren 1939 bis 1945 etwas über 2000 Einwohner. Mit der Ansiedlung der Fa. Carl Zeiss im Jahre 1946 konnte ein kontinuierliches und rapides Bevölkerungswachstum festgestellt werden, bis auf 8090 Einwohner im Jahre 1961. Ab 1961 wuchs die Bevölkerung nur noch langsam weiter.

Auffallend waren die niedrigen Zahlen bei den Geburten in der Mitte der 70er Jahre, die anhaltende Abwanderungsbewegung in den Jahren 1964 bis 1984 sowie die starken Zuwanderungen in den Jahren 1989-1992.

Am 01.12.2010 hatte die Stadt Oberkochen 7815 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung lässt sich aus dem Geburtenüberschuss / -defizit und Wanderungssaldo ableiten.

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bevölkerung in Oberkochen auf, ausgehend vom Jahr 2008

Jahr	Prognostizierte Einwohnerzahl mit Wanderungen	Prognostizierte Einwohnerzahl ohne Wanderungen
2008	8040	8040
2009	8013	8015
2010	7978	7965
2015	7844	7783
2020	7706	7509
2025	7580	7268

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung in Baden-Württemberg, aus der Reihe Statistische Daten 01/2010):

Der Rückgang der Bevölkerung bzw. zurückhaltende Ansiedlung in Oberkochen ist in Zusammenhang mit fehlenden attraktiven Bauplätzen zu sehen.

Im FNP 1990 waren 32,44 ha Wohnbauflächen und 10,82 ha Mischbauflächen geplant. Einer Bebauung zugeführt wurden seitdem die Wohngebiete 105 „Spitztal“ mit 7,65 ha (Erschließung 1986 und 2009), 202 „Heide“ mit 5,65 ha (Erschließung ab 1986, 1999 und 2004) und ein Teilbereich von 102 „zwischen Dreißental- und Volkmarsbergstraße“ mit 0,8 ha (Erschließung 2002), somit insgesamt 14,1 ha. Durch die Festlegung von FFH-Gebieten waren die Wohngebiete 106 „Westlich Heidestraße“ mit 3,33 ha und 107 „Tierstein“ mit 12,88 ha, somit insgesamt 16,21 ha einer weiteren Planung entzogen. Die Umsetzung weiterer im FNP 1990 dargestellter geplanter Bauflächen scheiterte an der schwierigen Topographie, die keine umsetzbare Erschließung bzw. nutzbare Bauflächen zuließ oder auch daran, dass die Stadt die nötigen Grundstücke nicht erwerben konnte.

Mit den Bebauungsplänen „Altes Schwesternhaus“ (1994), „Östlich der Heidenheimer Straße“ (1998), „Eisweiher“ (1999), „Bühl IV“ (2006), „Stadtbibliothek / Mühle“ (2009) und „Stahlacker“ (2011) wurde ein großes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Innerstädtische Areale wurden dabei teils neu geordnet und andernteils das Schließen von Baulücken ermöglicht.

Parallel dazu stellte die Ausweisung von Gewerbegebieten einen großen Stellenwert in der Planung der vergangenen Jahre dar, um dem von ortsansässigen Weltfirmen angemeldeten Bedarf gerecht zu werden. Mit der Erschließung und der Bebauung der Gewerbegebiete „Oberkochen Süd, Teil I“ (2004, ca. 16 ha Gewerbeflächen) und „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn“ (2006 und 2010, ca. 10 ha Gewerbeflächen) konnte die Stadt einen merkbaren Anstieg bei der Nachfrage nach Bauplätzen verzeichnen, der auf Grund fehlender Angebote nicht bedient werden konnte. Die dort erfolgte Schaffung neuer Arbeitsplätze führte unweigerlich zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnungen, der aus dem Bestand heraus allein nicht gedeckt werden kann.

Zwischen der Erschließung der beiden vorgenannten Neubaugebiete und der Entwicklung der Einwohnerzahlen lassen sich Parallelen erkennen. Im Jahr 1986 konnte der seit dem Jahr 1970 (Höchststand mit 8.750 Einwohnern) andauernde Abwärtstrend bei den Einwohnerzahlen zunächst gestoppt werden. Während die Einwohnerzahlen vom Jahr 1986 (7.885 Einwohner) mit der Erschließung der Baugebiete „Spitztal“ und „Heide III“ bis zum Jahr 1994 (8.612 Einwohner) stetig angestiegen sind, ist seitdem – mit Ausnahme der Jahre 2000 bis 2003 - ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Stadt Oberkochen seit langem kein Neubaugebiet erschlossen und das Augenmerk nur auf eine Innenentwicklung gesetzt hat. Die Potenziale sind weitestgehend erschöpft, was auch die in Kooperation mit dem Regionalverband Ostwürttemberg im vergangenen Jahr erfolgte Erhebung „Raum+“ belegt hat. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass eine Innenentwicklung allein nicht ausreicht, um den Bedarf an Wohnungen zu decken. Dies belegt auch, dass selbst Gebrauchtimmobilien, die einen erhöhten Sanierungsbedarf ausweisen, innerhalb kürzester Zeit vermarktet werden.

Mit der bloßen Ausrichtung auf eine Innenentwicklung, wie diese in Oberkochen auf Grund von fehlenden Neubaugebieten in den letzten Jahren stattfand, ist der Abwärtstrend bei den Einwohnerzahlen offensichtlich nicht aufzuhalten.

### **3.2.2 Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung**

Ziel der Bedarfsberechnung ist es, eine Prognose aufzustellen, um der im § 5 Abs. 1 BauGB formulierten Zielsetzung nachzukommen, im FNP die Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Es müssen nachvollziehbare Rahmenbedingungen für eine Vorausschätzung aufgezeigt werden, vergangene Entwicklungen abgeschlossen sein und neue absehbare, zukünftige Tendenzen Beachtung finden.

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs findet für den Planungszeitraum von 15 Jahren statt, d. h. es wird der Wohnbauflächenbedarf der Stadt Oberkochen bis zum Jahre 2025 ermittelt:

Für die Aufstellung des Wohnbauflächenbedarfs gibt es verschiedene Modelle:

I) das neue Flächenbedarfsmodell des Regionalverbandes (Schreiben vom 12.09.07)

und

II) die „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.01.2009.

Nach Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 und dem Regionalverband der Region Ostwürttemberg werden zur Berechnung die „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 01.01.2009 zu Grunde gelegt und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Bruttowohndichte orientiert sich dabei z. B. am Modell des Regionalverbandes.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimawandel sein
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben

Der Berechnung wird die Zahl der Einwohner der Stadt Oberkochen vom 01.12.2010 zu Grunde gelegt sowie die prognostizierte Einwohnerzahl mit Wanderungen des Statistischen Landesamtes Stand 01/2010. Die Bedarfsberechnung setzt sich aus folgenden Faktoren zusammen:

- 1) Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner pro Wohneinheit bzw. mehr Wohnfläche pro Einwohner). Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs dafür hat sich die Ermittlung eines fiktiven Flächenbedarfes bewährt:  
Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ 1) durch Belegungsdichterrückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, mit 0,5 % Wachstum pro Jahr des Planungszeitraumes (hier 15 Jahre)

$$EZ\ 1 = \frac{EW \times 0,5 \times 15\ \text{Jahre}}{100}$$

Für Oberkochen:  $EZ\ 1 = 7.815\ \text{EW} \times 0,5 \times 15\ \text{Jahre} : 100 = \underline{586\ \text{EW}}$

- 2) Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ 2) im Planungszeitraum (auf der Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes Stand 01/2010; es wird die Prognose mit Wanderungen zu Grunde gelegt):

$$\begin{aligned} & \text{prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung} \\ & - \text{Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} \\ & \text{-----} \\ & = \text{Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)} \end{aligned}$$

Für Oberkochen:  $EZ\ 2 = 7.580\ \text{EW} - 7.815\ \text{EW} = \underline{-235\ \text{EW}}$

- 3) Ermittlung des Einwohnerzuwachses EZ aus Belegungsdichterrückgang und Einwohnerentwicklung durch Addition von EZ 1 und EZ 2 zu EZ:

$$EZ = EZ\ 1 + EZ\ 2$$

Für Oberkochen:  $EZ = 586\ \text{EW} - 235\ \text{EW} = \underline{351\ \text{EW}}$

Hier ist eine Besonderheit für die Stadt Oberkochen zu berücksichtigen: In Kleinzentren im Ostalbkreis und im Kreis Heidenheim wurden beispielhaft einige mit der Stadt Oberkochen großemäßig vergleichbare Kleinzentren bezüglich der Beschäftigungssituation betrachtet. Durchschnittlich ist ein relativ ausgewogenes Verhältnis der Beschäftigten am Wohnort und der Beschäftigten am Arbeitsort abzulesen (Daten Stat. Landesamt BW 2009).

Stadt	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigte am Wohnort	Berufseinpendler	Berufsauspendler
Lauchheim	843	1.790	542	1.489
Neresheim	1.813	2.985	919	2.091
Oberkochen	7.476	2.782	6.151	1.457
Heubach	3.128	3.586	2.131	2.589
Lorch	2.743	3.833	1.769	2.859
Bopfingen	3.311	4.120	1.846	2.655
Herbrechtingen	4.188	4.811	2.811	3.434
Giengen an der Brenz	6.865	6.554	4.243	3.932

(Daten Stat. Landesamt BW 2009)

Bei der Stadt Oberkochen ist ein großer Überhang an Arbeitsplätzen zu verzeichnen. Im Jahr 2009 wurden 7.476 Beschäftigte am Arbeitsort und nur 2.782 Beschäftigte am Wohnort gezählt. Weiterhin wurde für Berufseinpendler eine Zahl von 6.151 und für Berufsauspendler 1.457 vom Statistischen Landesamt BW festgestellt. Für die überdurchschnittlich große Anzahl an Arbeitsplätzen muss eine Berücksichtigung für einen erhöhten Flächenbedarf an Wohnbauflächen in die Berechnung einfließen. Im Vergleich zum Jahr 2003 ist die Beschäftigtenzahl am Arbeitsort um 616 angestiegen, während die Beschäftigten am Wohnort um 24 zurückgegangen sind. Für Oberkochen ist es essentiell, dass durch die Bereitstellung attraktiver Bauflächen eine vermehrte Verbindung zwischen Wohn- und Arbeitsort entstehen kann.

Um den Wohnbauflächenbedarf bezüglich der Ein- und Auspendler besser abschätzen zu können, werden die Berufsein- und -auspendler nach Entfernungen zum Wohn- und Arbeitsort Oberkochen kategorisiert. Die Daten wurden aus einer Statistik der Bundesagentur für Arbeit über sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort Oberkochen mit Angaben zu den Ein- und Auspendlern zum Stichtag 30.06.2009 entnommen, die vom Regionalverband zur Verfügung gestellt wurde (Tabellen siehe 3.3.4). Die Tabellen wurden durch km- und Fahrzeitangaben ergänzt und entsprechend der Entfernung von Arbeits- und Wohnort in drei Gruppen eingeteilt:

- Geringe Entfernung bis 25 km
- Entfernung zwischen 25 und 50 km und Fahrzeit über 30 Minuten
- Entfernung über 50 km und Fahrzeit über 45 Minuten

Die Mittelzentren Aalen und Heidenheim sowie das Unterzentrum Heubach liegen innerhalb des 25 km-Bereiches, d.h. eine Abwanderung aus diesen zentralen Orten nach Oberkochen ist nicht erwünscht und in der Bedarfsberechnung nicht beinhaltet. Die Mittelzentren Ellwangen und Schwäbisch Gmünd befinden sich im Bereich 25-50 km. Da auch hier eine Abwanderung nach Oberkochen zu Lasten anderer Mittelzentren nicht erwünscht ist, werden diese Städte nicht in die Berechnung mit einbezogen.

Die statistischen Daten geben keine Auskunft darüber, wie sich der Personenkreis zusammensetzt. Es kann sich bei den Einpendlern aus sehr weit entfernten Orten beispielsweise um Doktoranden handeln, die nur zu einem gewissen Teil an einem Wohnortwechsel interessiert sein werden. Durch die erfolgten und aktuell anstehenden Verlagerungen von Betriebsteilen ortsansässiger Firmen aus anderen Orten, bei denen der Arbeitsplatz mit „umgezogen“ ist, könnte ebenfalls Teil des Personenkreises sein. In diesem Fall ist mit einem evt. zeitlich verzögerten Nachzug der Familien zu rechnen. Da eine detaillierte Erhebung der persönlichen Gründe für einen Ansiedlungswunsch nicht möglich ist, wurde von einem prozentualen Anteil (50 %) der Einpendler aus weit entfernten Orten für die Berechnung ausgegangen. Bei den Einpendlern mit geringerer Entfernung wurden nur 20 % angesetzt.

Auspendler vom Wohnort Oberkochen zu einem anderen Arbeitsort werden in die gleichen Kategorien eingeteilt und fließen als mögliche Abwanderer in die folgende Berechnung ein:

- a) Einpendler mit Entfernung vom Wohnort zum Arbeitsort Oberkochen  
ca. mehr als 50 km, bzw. Fahrzeit über 45 Minuten 739  
davon abgezogen werden Auspendler mit gleicher Entfernung - 206  
Überschuss Einpendler 533  
angenommen davon möchte die Hälfte in Oberkochen wohnen (533 : 2)  
à = 267 potentielle Zuwanderer
- b) Einpendler mit Entfernung vom Wohnort zum Arbeitsort Oberkochen  
ca. zwischen 25 und 50 km, bzw. Fahrzeit über 30 Minuten 540  
davon abgezogen werden Auspendler mit gleicher Entfernung - 57  
Überschuss Einpendler 483  
angenommen davon möchte 1/5 in Oberkochen wohnen (483 : 5)  
à = 97 potentielle Zuwanderer

In dieser Beispielrechnung werden zusätzlich 364 (267 + 97) potentielle Zuwanderer für die Stadt Oberkochen aus dem Überschuss an Einpendlern angenommen. Bei einer Wohnortverlagerung wird von durchschnittlich 1,5 Personen pro einem Beschäftigten für die umziehende Familie ausgegangen. Somit ergibt sich ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für 546 Personen.

Es ergibt sich für Oberkochen also ein Einwohnerzuwachs EZ aus Belegungsdichterrückgang und Einwohnerentwicklung von

EZ ohne Einpendlerüberschuss und	351 Einwohner
EZ mit Einpendlerüberschuss von 351 EW + 546 EW	= 897 Einwohner

Die Ermittlung des erforderlichen relativen Wohnbauflächenbedarfes für den prognostizierten Einwohnerzuwachs erfolgt über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde. Soweit in den jeweiligen Regionalplänen enthalten, auch über die Ziel- bzw. Orientierungswerte der gültigen Regionalpläne. Der Regionalplan sieht für Kleinzentren wie Oberkochen Dichtewerte von 45 – 50 Einwohner / ha vor. Durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z. B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonderer Dichte) sollen bei entsprechender Darlegung berücksichtigt werden.

Für Oberkochen wurde ein Dichtewert von 45 EW / ha vereinbart, da die Kleinstadt ländlich geprägt ist.

Die Berechnung des **relativen zusätzlichen Flächenbedarfes** kann danach wie folgt vorgenommen werden:

$$\frac{\text{ermittelter Einwohnerzuwachs EZ}}{\text{Bruttowohnmindestdichtewert (in EW/ha)}} = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)}$$

$$\text{Für Oberkochen: } \frac{897 \text{ EW}}{45 \text{ EW/ha}} = 19,93 \text{ ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)}$$

#### 4) Berechnung des **absoluten zusätzlichen Flächenbedarfes**:

Der **absolute zusätzliche Flächenbedarf** berechnet sich aus dem **relativen Flächenbedarf** durch Abzug von Flächenpotentialen in der Gemeinde wie noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen)

$$\begin{array}{r} \text{relativer Wohnbauflächenbedarf} \\ - \text{Flächenpotenziale} \\ \hline = \text{absoluter zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf} \end{array}$$

Für Oberkochen:

$$\begin{array}{r} 19,93 \text{ ha (relativer Wohnbauflächenbedarf)} \\ - 1,19 \text{ ha verfügbare Baulücken Wohngebiet} \\ - 0,24 \text{ ha verfügb. Baulücken Mischgeb. zur Hälfte} \\ \hline = 18,50 \text{ ha absoluter zusätzl. Wohnbauflächenbedarf} \end{array}$$

In Oberkochen wurde ein großes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Innerstädtische Areale wurden dabei teils neu geordnet und andernteils das Schließen von Baulücken ermöglicht. (Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 3.2.1). Das Resultat lässt sich an der im Vergleich mit Nachbarkommunen als eher gering anzusehenden Baulückenflächen in Oberkochen ablesen.

#### 5) Ersatzbedarf (für Abbruch, Umnutzung, Sanierung)

(Darstellung der Flächen siehe Anlage „Darstellung der Baulücken“)

Für Bestandsgebiete der 50er Jahre hat in Oberkochen bereits teilweise eine Sanierung stattgefunden (z. B. Gebiet Zeppelinweg, Fläche U1), bei denen eine Schaffung zeitgemäßer Grundrisse durch Neuaufteilung von Wohnungen im Vordergrund stand. Hier wurden Häuser, die vorher in 4 bis 6 Wohnungen mit je ca. 50 m<sup>2</sup> aufgeteilt waren, für eine Familie umgebaut. Diese Sanierung ist bereits abgeschlossen und fließt nicht in den Ersatzbedarf ein.

Für weitere Gebiete ist eine entsprechende Umgestaltung noch erforderlich, da diese beengten Kleinstwohnungen nicht mehr zeitgemäß und kaum mehr vermietbar sind. Dabei handelt es sich um die Gebiete Karstweg (Fläche U2) mit ca. 0,14 ha und das Gebiet Brunnenhaldestraße (Fläche U3) mit einer Fläche von ca. 0,66 ha. Diese Gebiete sind konkrete Umnutzungsgebiete, für die eine Umgestaltung Schritt für Schritt erfolgt. Es wurde bereits mit einzelnen Häusern begonnen.



Des Weiteren besteht ein Umnutzungsgebiet im Starenweg (Fläche U4), hier sind die alten Gebäude bereits abgerissen, eine Umsetzung kann erst nach Abschluss der Grunderwerbsverhandlungen begonnen werden. Das Gebiet Starenweg ist in der Baulückenuntersuchung als Baulücke angerechnet.

Geht man anstatt vom oben beschriebenen 4-fachen zumindest vom doppelten Flächenbedarf aus, so ergibt sich im Rahmen des Umbaus in diesen Siedlungen ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen von ca. 0,8 ha für die derzeit im Gebiet lebende Bevölkerung.

Absoluter zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf	18,50 ha
zusätzlicher Bedarf aus Ersatzbedarf	+ 0,80 ha
	19,30 ha

Fazit: Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen beträgt 19,30 ha.

### 3.2.3 Tabellen bezüglich Ein- und Auspendler zur Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit über sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort Oberkochen mit Angaben zu den Ein- und Auspendlern zum Stichtag 30.06.2009; ergänzt durch km-Angaben und Fahrzeiten und entsprechend sortiert.

Arbeitsort	Wohnort Entfernung größer als 50 km und über 45 Minuten Fahrzeit	Einpendler insgesamt	km	Fahrzeit PKW
Oberkochen, 08136050 Stadt				
	010 Schleswig-Holstein	11		
	030 Niedersachsen	33		
	051 Reg.-Bez. Düsseldorf	20		
	053 Reg.-Bez. Köln	19		
	055 Reg.-Bez. Münster	10		
	059 Reg.-Bez. Arnshausen	15		
	05 Übrige Regierungsbezirke (NRW)	8		
	064 Reg.-Bez. Darmstadt	24		
	065 Reg.-Bez. Gießen	10		
	06 Übrige Regierungsbezirke (Hessen)	7		
	070 Rheinland-Pfalz	23		
	08111000 Stuttgart, Landeshauptstadt	32		
	08115 Böblingen	11		
	08116019 Esslingen am Neckar, Stadt	17		
	08116 Übrige Gemeinden (Kreis Esslingen)	47		
	08117 Göppingen	46		
	08119020 Fellbach, Stadt	10		
	08119067 Schorndorf, Stadt	17		
	08119 Übrige Gemeinden (Rems-Murr-Kreis)	26		
	08127 Schwäbisch Hall	39		
	081 Übrige Kreise (Reg.bezirk Stgt)	21		
	08222000 Mannheim, Universitätsstadt	17		
	08226 Rhein-Neckar-Kreis	21		
	082 Übrige Kreise (Reg.bezirk Karlsruhe)	26		



083	Reg.-Bez. Freiburg	10		
08421000	Ulm, Universitätsstadt	44		
084	Übrige Kreise (Reg.bezirk Tübingen)	24		
09162000	München	10		
091	Übrige Kreise (Reg.bezirk Oberbayern)	32		
09571	Ansbach	10		
095	Übrige Kreise (Reg.bezirk Mittelfranken)	20		
096	Reg.-Bez. Unterfranken	10		
09775135	Neu-Ulm, Stadt	11		
09775	Übrige Gemeinden (Kreis Neu-Ulm)	21		
09779	Übrige Gemeinden (Kreis Donau-Ries)	20		
097	Übrige Kreise (Reg.bezirk Schwaben)	30		
09	Übrige Regierungsbezirke (Bayern)	13		
14	Sachsen	20		
16053000	Jena, Stadt	10		
160	Übrige Kreise (Thüringen)	21		
ZZ	Übrige (Bundes)Länder	58		
	gesamt	739		

Arbeitsort	Wohnort Entfernung zwischen 25 und 50 km bzw. über 30 Minuten Fahrzeit	Einendler insgesamt	km	Fahrzeit PKW
		1		
Oberkochen, 08136050 Stadt				
Nicht berücksichtigt	08135010 Dischingen	29	29,4	34
	08135015 Gerstetten	44	26,2	27
	08135016 Giengen an der Brenz, Stadt	56	27,9	34
	08136003 Adelmansfelden	24	33	34
	08136010 Bopfingen, Stadt	125	29,8	32
	08136019 Ellwangen (Jagst), Stadt	(142)	26,7	33
	08136024 Göggingen	10	29,2	32
	08136035 Jagstzell	14	40,7	40
	08136037 Kirchheim am Ries	20	33,1	38
	08136060 Rosenberg	13	42,4	42
Nicht berücksichtigt	08136065 Schwäbisch Gmünd, Stadt	(84)	31,7	31
	08136068 Stödtlen	12	46,6	41
	08136071 Tannhausen	10		
	08136075 Unterschneidheim	38		
	08136079 Waldstetten	10	36	39
	08136087 Riesbürg	13		
	08136089 Rainau	54	26,8	26
	08425072 Langenau, Stadt	19		
	09773 Übrige Gemeinden (Kreis Dillingen a. d. Donau)	28		
	09779194 Nördlingen, Stadt	21	37,6	42
	gesamt	540		

Arbeitsort	Wohnort Entfernung kleiner als 25 km	Einpendler insgesamt	km	Fahrzeit PKW
		1		
Oberkochen, 08136050 Stadt				
	08117010 Böhmenkirch	15		
	08117 Übrige Gemeinden (Kreis GP)	? 31		
	08135019 Heidenheim an der Brenz, Stadt	468		
	08135020 Herbrechtingen, Stadt	77	22,2	27
	08135025 Königsbronn	453		
	08135026 Nattheim	92		
	08135032 Steinheim am Albuch	76		
	08135 Übrige Gemeinden (Kreis HDH)	22		
	08136002 Abtsgmünd	102	22,7	25
	08136007 Bartholomä	12		
	08136009 Böbingen an der Rems	22		
	08136021 Essingen	198		
	08136028 Heubach, Stadt	46		
	08136029 Heuchlingen	14		
	08136033 Hüttlingen	127		
	08136038 Lauchheim, Stadt	100		
	08136043 Mögglingen	44		
	08136045 Neresheim, Stadt	198	24,1	26
	08136046 Neuler	38	24,3	26
	08136050 Oberkochen, Stadt	1.325		
	08136082 Westhausen	93		
	08136088 Aalen, Stadt	2.226		
	08136 Übrige Gemeinden (Ostalbkreis)	57		
	08425 Übrige Gemeinden (Alb-Donau-Kreis)	? 31		
	09773170 Syrgenstein	15		
	gesamt	5.971		

Einpendler insgesamt	7.476
Einpendler Entfernung größer 50 km bzw. über 45 Minuten Fahrzeit	739
Einpendler Entfernung zwischen 25 und 50 km bzw. über 30 Minuten Fahrzeit	540
Einpendler Entfernung kleiner als 25 km	5.971

Wohnort	Arbeitsort Entfernung größer als 50 km bzw. über 45 Minuten Fahrzeit	Auspendler insgesamt
Oberkochen, 08136050 Stadt		
	05 Nordrhein-Westfalen	10
	064 Reg.-Bez. Darmstadt	11
	06 Übrige Regierungsbezirke (Hessen)	X
	08111000 Stuttgart, Landeshauptstadt	39
	08117 Göppingen	17
	081 Übrige Kreise (Reg.bezirk Stgt)	31
	08421000 Ulm, Universitätsstadt	14
	084 Übrige Kreise (Reg.bezirk Tübingen)	16
	08 Übrige Regierungsbezirke (Bd.-	7

Württ.)		
091	Reg.-Bez. Oberbayern	14
097	Reg.-Bez. Schwaben	11
09	Übrige Regierungsbezirke (Bayern)	18
ZZ	Übrige Bundesländer	16
gesamt		206

Wohnort	Arbeitsort Entfernung zwischen 25 und 50 km bzw. über 30 Minuten Fahrzeit	Auspendler insgesamt
Oberkochen, 08136050 Stadt	08119 Rems-Murr-Kreis	20
	08135015 Gerstetten	12
	08135016 Giengen an der Brenz, Stadt	11
	08136010 Bopfingen, Stadt	14
	08136019 Ellwangen (Jagst), Stadt	(24)
	08136065 Schwäbisch Gmünd, Stadt	(44)
Nicht berücksichtigt		
Nicht berücksichtigt		
gesamt		57

Wohnort	Arbeitsort Entfernung kleiner 25 km	Auspendler insgesamt
Oberkochen, 08136050 Stadt	08135019 Heidenheim an der Brenz, Stadt	182
	08135020 Herbrechtingen, Stadt	14
	08135025 Königsbronn	50
	08135032 Steinheim am Albuch	65
	08135 Übrige Gemeinden (Kreis HDH)	12
	08136021 Essingen	34
	08136045 Neresheim, Stadt	39
	08136050 Oberkochen, Stadt	1.325
	08136082 Westhausen	16
	08136088 Aalen, Stadt	674
08136 Übrige Gemeinden (Ostalbkreis)	40	
gesamt		2.451

<b>Auspendler insgesamt</b>	<b>2.782</b>
Arbeitsort Entfernung größer als 50 km bzw. über 45 Minuten Fahrzeit	206
Arbeitsort Entfernung zwischen 25 und 50 km bzw. über 30 Minuten Fahrzeit	57
Arbeitsort Entfernung kleiner 25 km	2.451

### **3.2.4 Gewerbebauflächen-Bedarfsberechnung**

Der Gewerbeflächenbedarf entspricht nach dem Modell des Regionalverbandes ca. 50 % des ermittelten Wohnbauflächenbedarfes. Dies sind für Oberkochen  $19,30 \text{ ha} \times 0,5 = 9,65 \text{ ha}$ . (Bei regional bedeutsamen Schwerpunkten für Gewerbe können 5 - 15 ha Fläche zusätzlich angerechnet werden.)

Die ausschließlich für die Eigenentwicklung der Fa. Leitz bereitgestellte Fläche beträgt ca. 8,08 ha. Diese Fläche steht nicht für sonstige Ansiedlungswillige zur Verfügung, und wird deshalb nur zur Hälfte bei den geplanten Gewerbeflächen angerechnet.

Das Modell des Wirtschaftsministeriums sieht aufgrund der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche keinen pauschalen Flächenansatz für Gewerbegebiete vor, es muss ein konkreter Bedarf vorhanden sein:

Die Stadt Oberkochen benötigt für den Eigenbedarf der ortsansässigen Betriebe dringend Gewerbeflächen. Nachdem die Carl Zeiss SMT AG das Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil I“ bebaut, die Carl Zeiss AG die Bauflächen im „Interkommunalen Gewerbegebiet“ im letzten Jahr komplett erworben hat und das Gewerbegebiet „Ried / Strick“ als Vorhaltefläche für die Firma Leitz dient, stehen in Oberkochen keine weiteren Gewerbeflächen mehr zur Verfügung.

Der Stadtverwaltung liegen konkrete Anfragen von 5 Firmen vor, die als Vorfertiger bzw. Zulieferer für große ortsansässige Unternehmen oder in der Branche Werkzeugherstellung, Werkzeughandel- und service tätig sind. Die einzelnen Unternehmen haben einen Flächenbedarf von jeweils 10.000 m<sup>2</sup>, 8.000 m<sup>2</sup>, 6.000 m<sup>2</sup>, 6.000 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup> angemeldet. Diesen Betrieben fehlt es derzeit an innerörtlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem werden sie am derzeitigen Sitz als Störfaktor von der Umgebung wahrgenommen. Bei einer Verlagerung in ein Gewerbegebiet würden innerörtliche Entwicklungsflächen frei. Aufgrund der Lage und der umgebenden Bebauung sollen diese voraussichtlich für eine Wohnbauentwicklung genutzt werden.

## 4. Planungsziele der Gemeinde

### 4.1 Allgemein

Oberkochen entwickelt sich positiv aufgrund seiner traditionsreichen Industrie- und Gewerbebetriebe. Für diese Entwicklung werden neue Gewerbe- und Wohnbauflächen benötigt. Diesem Flächenbedarf steht entgegen, dass die Ortslage von Oberkochen aufgrund seiner idyllischen Lage fast vollständig von schutzwürdigen Bereichen verschiedenster Art umschlossen ist.

Um den Bedarf für Gewerbeflächen decken zu können, wurde im Jahr 2000 mit einem regionalplanerischen Zielabweichungsverfahren im Süden von Oberkochen Entwicklungsflächen geschaffen.

Für Wohnbauflächen sah der FNP 1990 zwar ausreichend Flächen (ca. 38 ha) vor, aufgrund der Einschränkungen wie schwierige Topografie, FFH-Gebieten und besonders geschützten Biotopen sowie Eigentumsverhältnissen konnten davon aber bisher nur ca. 14 ha realisiert werden, so dass es dringend geboten ist, neue Wohnbauflächen zu entwickeln (detaillierte Erläuterungen siehe auch Ziffer 3.2.1).

Von den noch nicht realisierten Wohnbauflächen des FNP 1990 besteht nur für einen kleinen Teil die Chance, umgesetzt zu werden. Die großen Gebiete „Tierstein“ und „Westliche Heidestraße“ mit zusammen ca. 16 ha mussten aus der Diskussion genommen werden, da diese als FFH-Gebiete unter den Schutz des europäischen Natura-2000 Gebiete gestellt wurden. Zwangsläufig war das Planungsteam aufgefordert, sich mit ganz neuen Möglichkeiten für Wohnbauflächen zu beschäftigen, auch wenn diese derzeit mit Schutzfestsetzungen belegt sind.

Nachdem sich bei den neu untersuchten Gebieten keine eindeutigen Prioritäten hinsichtlich Schutzausweisungen oder Erschließungsfähigkeit herausgestellt haben, hat der Gemeinderat beschlossen, in den Vorentwurf des FNP 2025 alle untersuchten Wohngebietsmöglichkeiten aufzunehmen und zur Diskussion zu stellen, auch wenn die Summe der geplanten Flächen den absehbaren Bedarf überschreitet. Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Gebiete erfolgt in der Anlage 6.2 „Untersuchung der Siedlungsflächen“.

Auf der Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dann für den FNP-Entwurf 2025 die geeignetsten Gebiete ausgewählt. Im Entwurf werden alle diese diskutierten Gebiete in den Siedlungsblättern beschrieben und in einer Anlage zum Umweltbericht dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind sie aber nicht mehr enthalten.

Im Hinblick auf die Ziele der Stadt Oberkochen und den damit einhergehenden Flächenbedarf sowie einen verantwortungsvollen Umgang mit Freiflächen ist zu erwähnen, dass sich die Stadt seit jeher intensiv am Immobilienverkehr in der Innenstadt beteiligt. Flächen werden aufgekauft, neu geordnet und einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt, die oftmals mit einer verdichteten Bauweise einhergeht. Private Investoren, die diese Aufgaben übernehmen, werden und wurden unterstützt. Als Beispiele hierfür können die Wohn- und Geschäftshäuser Heidenheimer Straße 11-15, 23 und 35 sowie Katzenbachstraße 1-5 genannt werden. Hier wurde der alte, zumeist aus Einzelhäusern bestehende Gebäudebestand in Innerstadtlage abgebrochen und durch mehrgeschossige Bauten ersetzt. Aktuell in der Umsetzung befindet sich das Quartier „Aalener Straße / Mühlestraße“. Hier soll der ältere Baubestand mit Wohnungen, die nicht der heutigen Wohnqualität entsprechen, abgebrochen und die arrondierte Fläche zur Neubebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern zur Verfügung gestellt werden.

Des Weiteren wurden diverse Bebauungspläne aufgestellt, um eine Innenentwicklung zu ermöglichen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eisweiher“ konnte beispielsweise eine Baulücke mit 4 Mehrfamilienhäusern (ca. 40 Wohnungen) geschlossen werden. Mit der Aufgabe einer Straßenplanung konnten im Gebiet des Bebauungsplanes „Bühl IV“ 4 Bauplätze für Einfamilienhäuser in ruhiger Innenstadtlage geschaffen werden, um ein weiteres Beispiel zu nennen.

Im Zuge der Innenstadtsanierung wurden über weiten Teilen der Innenstadt die Bebauungspläne überarbeitet und so die Grundlage für eine zeitgemäße und der Bedeutung der Innenstadt gerecht werdende Bebauung zu steuern. Wie unter Ziffer 3.2.1 bereits ausgeführt, wurden mit diversen Bebauungsplänen innerstädtische Areale teils neu geordnet und andernteils das Schließen von Baulücken ermöglicht. Das Resultat lässt sich an der im Vergleich mit Nachbarkommunen als eher gering anzusehenden Baulückenflächen in Oberkochen ablesen. Dieses Vorgehen wird konsequent weitergeführt, um auch künftig die innerstädtischen Potentiale zu mobilisieren.

## 4.2 Bauflächenentwicklung

Auf der Basis der vorangegangenen Analysen, Prognosen und Bedarfsermittlungen werden im Flächennutzungsplan 2025 folgende Flächen dargestellt:

### Wohnbauflächen

W 1.3	1,58 ha	Wohnbaufläche „Im Spitztal“
W 1.6	0,75 ha	Wohnbaufläche „Kapellensteige I“
W 1.9	0,68 ha	Wohnbaufläche „Südlich des Katzenbaches“
W 1.10	1,05 ha	Wohnbaufläche „Volkmarsberg II“
W 1.11	2,60 ha	Wohnbaufläche „Im Gewinn Strick“
W 1.12	5,23 ha	Wohnbaufläche „Erweiterung Wolfertstal“
W 1.14	1,05 ha	Wohnbaufläche „Spitztal Südwest“
W 1.17	<u>2,24 ha</u>	Wohnbaufläche „Im Gutenbachtal“
	15,18 ha	
	<u>1,43 ha</u>	Baulücken entsprechend Anlage 6.6
Summe:	16,61 ha	

### Erläuterungen zur Auswahl der Wohnbauflächen

Im Rahmen des Vorentwurfs vom 01.09.2006 sowie im Nachgang wurde die gesamte Gemarkungsfläche im Hinblick auf mögliche Erweiterungsflächen untersucht. Fast alle unbebauten und nicht mit Wald bestandenen Flächen sind mit den verschiedensten Schutzkategorien belegt (siehe Raumwiderstandskarte Anlage 6.7). Eine Nachverdichtung im Bestand und eine Nutzung von Baulücken wurden detailliert untersucht. Sie ist im Stadtgebiet nur begrenzt möglich (siehe Baulückenuntersuchung Anlage 6.6).

Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und mehreren Abstimmungsgesprächen und Beratungen in den kommunalen Gremien hat sich der Gemeinderat für die Darstellung der zuvor aufgeführten geplanten Wohnbauflächen entschieden. Um die Entscheidungsfindung nachvollziehbar zu machen, werden in der Untersuchung der Siedlungsflächen und im Umweltbericht alle diskutierten Erweiterungsflächen aufgeführt.

In erster Linie wurden kleinere randliche Ergänzungsflächen ausgewählt, die mit relativ wenig Problemen behaftet sind. Auch die bisher als Vorhaltefläche für Gemeinbedarf GB 5.1 „Im Gutenbachtal“ vorgesehene Fläche wurde nun als geplante Wohnbaufläche W 1.17 „Im Gutenbachtal“ dargestellt.

Zur Deckung des ermittelten Bedarfs für die weitere Entwicklung des Kleinzentrums Oberkochen reichen diese randlichen Erweiterungen und die Ausnutzung vorhandener Lücken im Bestand nicht aus. Deshalb ist es erforderlich, eine größere zusammenhängende Wohnbaufläche aufzunehmen.

Nachdem auf der Gemarkung Oberkochen kaum konfliktfreie größere Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar waren, wurde ein Gemarkungstausch mit Aalen-Unterkochen zur Erweiterung des Wohngebietes Heide diskutiert, da hier alle Erschließungseinrichtungen vorhanden sind und nur Waldfläche betroffen wäre. Die Stadt Aalen sah sich jedoch nicht in der Lage, ihrer Nachbargemeinde behilflich zu sein.

Als größere Erweiterungsflächen auf der Gemarkung Oberkochen wurden folgende Gebiete diskutiert, jedoch aufgrund gravierender Bedenken zurückgestellt:

#### W 1.13 „Im Langen Teich“

- abgesetzte Lage östlich der B 19 / große Entfernung zum Ortskern
- vorh. Lärmbelastung durch Bundesstraße und Bahn
- Nordhanglage / wenig attraktiv
- Nähe zu Natura 2000-Gebieten
- WSG Zone III

#### W 1.15 „Spitztal Nordwest“

- Wald (Gehölzstrukturen betroffen, die einen erhöhten Ausgleichsbedarf erwarten lassen)
- bestehende Leitungen der Landeswasserversorgung
- Lage im Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Z) und Forstwirtschaft (G)
- Nähe zu Natura 2000-Gebieten
- WSG Zone II und III
- Ausrichtung für Wohngebäude nicht optimal
- steile Hanglage (evt. nur Sonderbauformen möglich)

#### W 1.16 „Im Gewann Schlackenweg“

- abgesetzte Lage (große Entfernung zum Ortskern, Schulweg)
- vorhandene Lärmbelastung durch Bundesstraße und Bahn
- Summationswirkung mit Gewerbegebiet/Abriegelung des Talraumes
- Lage in einem Regionalen Grünzug (Z) sowie im Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Z) und Landwirtschaft und Bodenschutz (G)
- Nähe zum ND Ursprung des Schwarzen Kochers, zum LSG Tiefes Tal und Natura 2000-Gebieten
- WSG Zone III

Die Wohnbauflächen W 1.13, W 1.15 und W 1.16 sind in der Anlage 6.2 „Untersuchung der Siedlungsflächen“ mit dem Zusatz „Diskussionsflächen“ gekennzeichnet.

Als einzige größere Fläche verbleibt die geplante Wohnbaufläche W 1.12 „Erweiterung Wolfertstal“. Auch hier bestehen gravierende Bedenken wegen der Lage in einem Regionalen Grünzug sowie dem Schutzbedürftigen Bereich für Erholung (Z) und Naturschutz und Landschaftspflege (Z). Ein entsprechender Antrag auf punktuelle Änderung des Regionalplans wurde bereits beim Regionalverband Ostwürttemberg gestellt. Aufgrund der Nähe zur Ortslage, der vorhandenen Erschließung und der guten Eignung als Wohngebiet (Südwesthanglage, keine Lärmbelastungen) hat sich der Gemeinderat für diese Erweiterungsfläche entschieden.

Bei diesem Gebiet steht der Zielkonflikt im Vordergrund, der sich im Hinblick auf die hohe Wohnqualität für neue Bewohner einerseits und den Verlust von wohnungsnahem Erholungsfreiraum für die benachbarten Gebiete andererseits ergibt. Allerdings handelt es sich nicht um einen vollkommenen Verlust des Naherholungsgebietes, da nur eine Hangseite des Talraumes für die Bebauung vorgesehen und auch der Talraum nach der Erweiterungsfläche noch relativ groß ist. Die Wohnbaufläche erstreckt sich über eine Länge von etwa 350 m, während sich das gesamte Wiesental (ohne Seitenarme) auf etwa 2,6 km erstreckt. Das Wiesental selbst ist auf 3 Seiten eingeschlossen von Waldflächen, die ebenfalls zur Naherholung dienen und in die nicht eingegriffen wird.

Letztendlich verbleibt nach Abwägung aller Konflikte als einziges Gebiet die geplante Wohnbaufläche W 1.12 „Erweiterung Wolfertstal“ für eine künftige bauliche Weiterentwicklung der Stadt Oberkochen.



**Mischbauflächen**

M 2.1	1,22 ha	Mischbaufläche	„Wacholdersteige I“
M 2.2	<u>3,80 ha</u>	Mischbaufläche	„Wacholdersteige II“
Summe:	5,02 ha		

**Gewerbebauflächen**

G 3.1	(8,08 ha)	Gewerbebaufläche „Im Gewinn Ried / Strick“ (Fa. Leitz)
	4,04 ha	
G 3.4	<u>5,53 ha</u>	Gewerbebaufläche „Oberkochen Süd, Teil II“
Summe:	9,57 ha	

Das Gewerbegebiet im Gewinn Ried / Strick dient als Vorhaltefläche für die Firma Leitz und kann deshalb nur zu 50 % (4,04 ha) in der Flächenbilanz berücksichtigt werden.

**Erläuterungen zur Auswahl der Gewerbebauflächen**

Im Rahmen des Vorentwurfs vom 01.09.2006 wurden die Flächen G 3.2 „Interkommunales Gewerbegebiet“ und G 3.3 „Oberkochen Süd, Teil I“ als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Da diese Flächen nun bereits über rechtskräftige Bebauungspläne überplant und großteils bebaut sind, werden sie künftig als Bestandsflächen dargestellt. Die derzeit noch nicht bebauten Flächen im Interkommunalen Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn sind verkauft. So sind im Stadtgebiet Oberkochen derzeit keine frei verfügbaren Flächen für weitere Gewerbeansiedlungen vorhanden.

Bei der Untersuchung des Gemarkungsgebietes bzgl. einer neuen gewerblichen Planungsfläche wurde diskutiert, ob die Möglichkeit einer Angliederung an ein bestehendes Gewerbegebiet besteht oder ein ganz neues Gebiet erschlossen werden sollte.

Das Gebiet W 1.13 „Im Langen Teich“, das aufgrund der Lärmproblematik und Anbindung zur Ortslage als Wohngebiet nicht mehr weiter verfolgt wird, wurde auch im Hinblick auf einen neuen gewerblichen Standort diskutiert. Bisher besteht in diesem Bereich lediglich eine kleine Mischbaufläche, so dass eine großflächige Gewerbeansiedlung den Ortseingang aus Richtung Unterkochen stark verändern würde. Auch für die Erschließung des Gebietes ist das bisherige Netz nicht ausgebaut.

Als weiteres wurde ein Gebiet auf Höhe des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil I“ (östlich der B 19) als mögliche Gewerbebaufläche betrachtet. Bei diesem, sich auf der Westseite der Bundesstraße 19 befindenden Gebiets, handelt es sich um eine Vorhaltefläche für eine künftige Weiterführung der interkommunalen Zusammenarbeit mit Königsbronn (interkommunale Siedlungsentwicklung). Im Zuge der Schaffung des Interkommunalen Gewerbegebietes Oberkochen-Königsbronn wurde eine Fortsetzung der Zusammenarbeit in diesem Bereich angedacht. Der größere Flächenanteil befindet sich hierbei auf Königsbronner Gemarkung. Eine Anbindung des Gewerbegebietes an die Königsbronner Infrastruktur mit entsprechend erhöhtem Planungsaufwand auf Seiten der Nachbarkommune wäre zu überlegen. Ein Planungsverfahren zur Schaffung des Gewerbegebietes wurde bislang von Königsbronn aus nicht eingeleitet.

Aus folgenden Gründen wird die dargestellte Gewerbegebietserweiterung G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ gegenüber der interkommunalen Siedlungsentwicklung insgesamt günstiger bewertet:

Die im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil I“ gewonnenen Erkenntnisse lassen darauf schließen, dass kein direkter Anschluss einer Erschließungsstraße an die Bundesstraße zugelassen wird. Vielmehr müsste – bei einer Anbindung des Gebiets an Oberkochen - eine weitere Erschließungsstraße parallel zur Bundesstraße gebaut und diese im Bereich der Südrampe der B 19 an das vorhandene Verkehrsnetz angeschlossen werden. In geringem Abstand würden dann 3 Straßenzüge das Gebiet durchschneiden, von denen 2 mit einer Straßenbeleuchtung versehen sein werden. Eine wie auch immer gestaltete Querung des Naturdenkmals „Ursprung des Schwarzen Kochers“ mit der Erschließungsstraße und sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen könnte die dortige Landschaftsidylle stören. Die Erschließungsstraße wäre teils Anbaustraße, andernteils Zubringerstraße, da zum jetzigen Zeitpunkt keine direkte Anbindung der interkommunalen Siedlungsentwicklung an das Stadtgebiet gegeben ist. Die Erschließungseinrichtungen würden daher einen deutlich höheren Flächenbedarf beanspruchen, als die anvisierte Erweiterung in Form des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil II“.

Da die Gewerbegebiete „Oberkochen Süd, Teil I“ und die interkommunale Siedlungsentwicklung durch die Bundesstraße 19 getrennt sind, ist eine Querung und damit direkte (kurze) Wegeverbindung zwischen den Gewerbetreibenden aus den o. g. Gründen ebenfalls auszuschließen. Vielmehr müsste, wie oben ausgeführt, die B 19 „umfahren“ werden (lange Wege). Da sich die geplante Gewerbebaufläche G 3.4 näher am Stadtgebiet befindet, ist eine fußläufige Erreichbarkeit noch möglich, was bei der interkommunalen Siedlungsentwicklung eher ausgeschlossen werden kann.

Eine Anbindung des geplanten Gewerbegebietes „Oberkochen Süd Teil II“ über die vorhandenen Erschließungseinrichtungen des Interkommunalen Gewerbegebiets Oberkochen-Königsbronn ist demgegenüber mit minimalem Kostenaufwand und flächenschonend möglich.

Während sich die Gewerbebaufläche G 3.4 an einem Hang befindet, würde die interkommunale Siedlungsentwicklung auf der Talsohle stattfinden. Die Talsohle ist im Hinblick auf den Nährstoffreichtum der Böden und der Bewirtschaftbarkeit aufgrund der Topographie landwirtschaftlich von größerer Bedeutung als der Hangfuß. Dies wird auch in der vom Fachbereich Landwirtschaft des Landratsamtes Ostalbkreis erwähnten digitalen Flurbilanz so bestätigt.

Dass die Darstellung der Gewerbebaufläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ gegen ein Ziel und gegen Grundsätze der Raumordnung widerspricht, ist bekannt. Ein entsprechender Antrag auf punktuelle Änderung des Regionalplans wurde bereits beim Regionalverband Ostwürttemberg gestellt.

### 4.3 Freiflächenentwicklung

#### Friedhöfe

Eine Ausweisung von zusätzlichen Friedhofsflächen ist nicht erforderlich.

#### Freiflächen / Parkanlagen

Freifläche GR 6.1            2,51 ha            „Am Katzenbach“

Im Umfeld des städtischen Friedhofs und des noch offenen Abschnitts des Katzenbachs soll der innerörtliche Freiraum erhalten werden.

#### Sport- und Spielflächen

Freifläche GR 6.2            0,92 ha            „Untere Wiese“

Zur möglichen Ergänzung der vorhandenen Sportanlagen wird nördlich anschließend eine Erweiterungsfläche aufgenommen, wobei das bestehende Wasserschutzgebiet Zone II beachtet wird.

## 4.4 Infrastruktur

### Der örtliche Verkehr / Verkehrsentwicklungsplan

Von der Stadt Oberkochen wurde das Ingenieurbüro Metzger, Niederstetten mit der Ausarbeitung eines Verkehrsentwicklungsplanes beauftragt. In dieser Untersuchung wurde die Entlastung des Ortskerns vom Schwerlastverkehr und Individualverkehr der Arbeitsstätten anhand von drei Varianten gegenübergestellt. Der Empfehlung (Querspange „Ost“) eine Verbindung der Röchlingstraße über den Kapellenweg mit der Heidenheimer Straße herzustellen wurde zugestimmt und zwischenzeitlich umgesetzt. Auf eine weitere Veränderung des bestehenden Straßennetzes konnte bislang verzichtet werden.

### Ver- und Entsorgung

Derzeit erfolgt eine Überarbeitung des allgemeinen Kanalisationsplanes (AKP). In dieser Überarbeitung werden auch Erweiterungsflächen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt, um Auswirkungen auf das bestehende Kanalnetz und mögliche Veränderung dieses Netzes aufzeigen zu können.

## 4.5 Landschaftspflege

Im Stadtgebiet Oberkochen gibt es wertvolle Bereiche, die durch Darstellung von landschaftspflegerischen Maßnahmenflächen gesichert bzw. gepflegt und entwickelt werden sollen. Diese Flächen sollen aufgrund ihrer Bedeutung als Lebensraum und der Landschaftsbild prägenden Funktion auch auf Dauer frei gehalten werden von einer Bebauung.

Das Umfeld ist teilweise noch verbesserungsfähig, so dass hier auch eine Möglichkeit zur Aufwertung besteht. In diesen Bereichen ist die Umsetzung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für künftige Bebauungspläne durchaus denkbar.

Aber auch andere Freiflächen in Oberkochen weisen ein Defizit an Strukturelementen auf und stellen potentielle Ausgleichsflächen dar. Hier besteht aber keine Veranlassung, die Flächen durch die konkrete Darstellung von Landschaftspflegerischen Maßnahmenflächen zu sichern. Es werden flächendeckend konkrete Vorschläge für kleine Abschnitte des Stadtgebiets gemacht. Diese Abschnitte werden im Plan nummeriert. Eine Auswahl nach Lage und Verfügbarkeit der Flächen kann dann zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

Die Umsetzung der beabsichtigten Verbesserungs- und Entwicklungsmaßnahmen soll unter Mitwirkung der bewirtschaftenden Landwirte erfolgen, um sicher zu stellen, dass keine vermeidbaren Bewirtschaftungerschwernisse entstehen.

### Dargestellte Entwicklungsmaßnahmen

LM 7.1 „Tierstein“	16,29 ha
LM 7.2 „Gewässerrandstreifen Schwarzer Kocher“	7,21 ha

Eine detaillierte Beschreibung der beiden geplanten Maßnahmenflächen erfolgt in der Anlage 6.2 „Untersuchung der Siedlungsflächen“.

### Weitergehende Maßnahmenvorschläge

#### 1. Nördlich Ziegelhütte zwischen dem Weg bzw. Bahnlinie und Wald

Am Waldrand sind bereits Heckenstrukturen und Laubgehölze vorhanden. Um den Übergang vom Wald zur freien Landschaft zu verbessern, könnten Streuobstbereiche angelegt werden im Anschluss an den bisherigen Waldrand.

Im Bereich des aufgelassenen Graslandes (Ruderalflur) sowie vereinzelt am Waldrand haben sich frische – feuchte/nasse Staudenfluren und Säume entwickelt. Diese sind in ihrem Bestand zu erhalten und wenn möglich noch zu erweitern.

Eine weitere Möglichkeit zur Aufwertung des Bereichs ist das Pflanzen von Gehölzen entlang der bestehenden Wege sowie das Anlegen von Ackerrandstreifen zur Schaffung von Vernetzungsstrukturen.

#### 2. Westlich der B 19 gegenüber der großen Gewerbeflächen

Hier handelt es sich um relativ ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nur ganz vereinzelt Gehölzstrukturen aufweisen. Diese befinden sich wie die frischen Staudenfluren und Säume entlang der Bahnlinie oder am Waldrand.

Die vorhandenen Strukturen, die teilweise nach § 30 BNatSchG geschützt sind, sollten vergrößert und vor allem entlang der Wege ergänzt werden. Auch das Anlegen von Acker- randstreifen als Trittsteinbiotope würde zur Verbesserung der Vernetzung beitragen.

### 3. Tiefes Tal (östlicher Bereich)

Der Bereich ist Teil des LSG „Tiefes Tal“, das weiterhin erhalten werden soll: Das „Tiefe Tal“ ist ein abgeschiedenes, geschlungenes, an manchen Stellen fast verträumtes Wiesental, das seinen Charakter durch den mächtigen Waldtrauf auf beiden Seiten des Tales, durch die grüne Talaue und durch den Hubertusbrunnen erhält. Frei von Bauwerken aller Art, stellt es ein beliebtes Wandergebiet für die nähere und weitere Umgebung dar.

Im östlichen Bereich des „Tiefen Tals“ gibt es entlang der Wege und dem Waldrand vorgelegt einige Feldhecken, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Entlang des Waldrands verlaufen mehr oder weniger breite Heckenstrukturen, die vor allem im Bereich der Nadelwaldaufforstungen ergänzungsbedürftig sind. Eine Möglichkeit zur Aufwertung stellt der Umbau der Fichtenaufforstungen dar.

Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz handelt es sich hier um Vorrangflächen für die Landwirtschaft. Aus diesem Grund sind hier nur Maßnahmen für die Umwandlung der Fichtenaufforstung zu verfolgen, wovon keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind.

### 4. Tiefes Tal (westlicher Bereich)

Der westliche Bereich des „Tiefen Tals“ wird durch das schmale Wiesental und den mächtigen Waldtrauf auf beiden Seiten des Tales sowie den Hubertusbrunnen geprägt. Die unverbaute Quellfassung liegt am Ende des Wiesentales.

Der südliche und teilweise auch der nördliche Waldrand wurden mit Nadelgehölzen aufgeforstet. Eine Verbesserung des Waldrandes sollte hier nicht anschließend an den bestehenden Waldrand vorgenommen werden, sondern durch Umbau der Aufforstungsfläche, um das bereits sehr schmale Tal nicht weiter zu verkleinern.

Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz handelt es sich hier um Vorrangflächen für die Landwirtschaft. Aus diesem Grund sind hier nur Maßnahmen für die Umwandlung der Fichtenaufforstung zu verfolgen, wovon keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind.

### 5. Südlicher Ortsrand und Kocherursprung

Es handelt sich hier um landwirtschaftliche Flächen, die vom Schwarzen Kocher durchschnitten werden. Dieser wird von feuchten/nassen Staudenfluren gesäumt. Weitere Saumstrukturen gibt es im Bereich der Zäune, die die Weideflächen abgrenzen. Gehölzstrukturen sind vor allem entlang der Bahnanlagen, der Bundesstraße und dem Schwarzen Kocher vorhanden. Der Waldrand ist durch Aufforstungen mit Nadelbäumen geprägt. Dazwischen sind teilweise Heckenstrukturen und Laubbäume vorhanden.

Aufwertungsmöglichkeiten bestehen hier am Ortsrand durch eine Eingrünung vorhandener oder geplanter Siedlungsflächen.

Im Bereich des Kochers sollte ein Gewässerrandstreifen von beidseits 10 m Breite ausgewiesen werden. Das Erstellen eines Pflegeprogramms wäre wünschenswert. In diesem Zusammenhang könnte auch eine extensive Flächennutzung im weiteren Umfeld des Schwarzen Kochers umgesetzt werden.

In diesem Bereich befindet sich die dargestellten Maßnahmenfläche LM 7.2 „Gewässerrandstreifen Schwarzer Kocher“

### 6. Südöstlich Oberkochen

Der Bereich stellt sich als langgezogenes Band aus landwirtschaftlichen Flächen zwischen Oberkochen und dem Wald dar. Durch die strukturierten Hangflächen wirkt der Bereich nicht so intensiv bewirtschaftet. Insgesamt wird er durch vorhandene Verkehrsstrukturen der Bahn und der Bundesstraße gegliedert und stark geprägt. Gehölzstrukturen und extensive Säume sind entlang der Bahnlinie und der B 19 vorhanden. Dem Waldrand vorgelagert und als Gliederungselement der landwirtschaftlichen Flächen gibt es ebenfalls zahlreiche hangparallele Gehölzstrukturen auf dem nach Nordwesten geneigten Gelände. Dabei handelt es sich bei vielen um nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop.

Zur besseren Einbindung der Erschließungsanlagen sollten entlang der Bundesstraße und der anderen Wegestrukturen Hecken und Bäume gepflanzt werden.

Ein Teilbereich ist als bestehende Landschaftspflegerische Maßnahmenfläche (LM) ausgewiesen. Sie wurde im Zuge des „Gewerbegebiet Süd“ festgesetzt.

### 7. Östlich B 19 – Anschluss Nord

Die Flächen südlich der Straße nach Unterkochen sind gegliedert in Ackerflächen und Grünland, das sich am oberen Hang befindet. Dieser wird durch die einzelnen Obstbäume, Streuobstbereiche und Heckenstrukturen geprägt.

Aufwertende Maßnahmen für dieses Gebiet stellt das Anlegen von Wildkrautstreifen im Bereich der Ackerflächen dar, um Trittsteinbiotop zu schaffen und die großen zusammenhängenden Ackerflächen zu gliedern. Entlang der Straßen und Wege wäre eine Aufwertung durch begleitende Baumreihen empfehlenswert.

Ein Teilbereich ist als bestehende Landschaftspflegerische Maßnahmenfläche (LM) dargestellt. Sie wurde im Zuge des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil I“ festgesetzt.

### 8. Südlich und östlich des „Langen Teich“

Zwischen den beiden Wegen und dem Wald liegen hauptsächlich Ackerflächen. Sie werden nur durch kleine Inseln mit Grünland oder Gartennutzung unterbrochen. Größere Bereiche, teilweise auch mit frischen Staudenfluren befinden sich im Randbereich, angrenzend an den bestehenden Wald. Hier befinden sich auch Streuobstbereiche und Heckenstrukturen. Die Wege werden von Baumreihen begleitet.

Auf dem Gärtneriegelände liegt die Edlenbachquelle, hier sollte ein Rückbau der Quellverbauung stattfinden.

Weitere geeignete Maßnahmen in diesem Bereich stellt die Extensivierung bzw. Umwandlung von Ackerland in unmittelbarer Umgebung der Quelle sowie Nachpflanzungen im Bereich des ND Eichenallee dar.

### 9. Nördlich Edlenbachquelle zwischen B 19 und Wald

Dieser Abschnitt wird größtenteils durch Grünlandflächen mit Heckenstrukturen geprägt. Dazwischen befinden sich einzelne Grundstücke mit Gartennutzung oder Flächen, die der Gärtnerei zugeordnet sind. Die Ackerflächen befinden sich hauptsächlich entlang dem Edlenbach.

Entlang des Bachs sollte beidseitig ein Gewässerrandstreifen von mind. 10 m ausgewiesen werden. In diesem Zuge wäre auch eine Bepflanzung denkbar. Eine Umwandlung der angrenzenden Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland wäre sinnvoll. Dies gilt auch für die Flächen im Umfeld des Biotops 5006.

Teilweise wurden in diesem Bereich Externe Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbrunn“, 1. Änderung in Form von Extensivierungsmaßnahmen von Grünland und Entwicklung zu Magerrasenflächen festgelegt.



### 10. Nördlich Oberkochen, östlich der Bundesstraße

Der betroffene Hang ist bereits sehr strukturreich ausgebildet. Er wird geprägt durch verschiedene extensiv gepflegte Flächen wie Halbtrockenrasen, teilweise mit Gehölzen oder Frischwiesen / -weiden sowie frische Staudenfluren und Säume. Gegliedert werden sie durch Heckenstrukturen, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Entlang der Bundesstraße sind die Gehölzstrukturen teilweise noch ergänzungsbedürftig.

Ein Teilbereich ist als bestehende Landschaftspflegerische Maßnahmenfläche (LM) dargestellt. Sie wurde im Zuge des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil I“ festgesetzt. Teilweise wurden in diesem Bereich auch Externe Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“, 1. Änderung in Form von Extensivierungsmaßnahmen von Grünland und Entwicklung zu Magerrasenflächen festgelegt.

### 11. Nordöstlich Oberkochen zwischen Bahnlinie und B 19

Entlang der Kreisstraße und der Bahnlinie sind bereits zahlreiche Gehölz- und Saumstrukturen vorhanden. Bei den landwirtschaftlich genutzten Zwischenflächen handelt es sich ausschließlich um Grünland. Ganz im Norden an der Geltungsbereichsgrenze ist ein Gartengrundstück betroffen.

Als aufwertende Maßnahme sind Pflanzmaßnahmen entlang der Bundesstraße denkbar.

### 12. Nördlich der Sportanlagen

Nördlich der Sportanlagen handelt es sich um ein recht vielfältig genutztes Gelände. Hier sind der Bauhof sowie die Kläranlage angesiedelt, weiterhin ist eine Grünfläche mit Kleingartennutzung ausgewiesen. Umgeben werden diese Strukturen von Grünland, das vor allem in Richtung Wald unterschiedliche Ausprägungen mit Halbtrockenrasen, Ruderalfluren und frischen bis feuchten Staudenfluren aufweist, die durch Hecken gegliedert werden. Nördlich der Kläranlage befinden sich Nasswiesen in der Kocheraue. Diese sind wie die naturnahen Abschnitte des Kochers und die Tümpelquelle am Bauhof sowie einige Hecken nach § 30 BNatSchG geschützt. Die Straßen und Wege sind teilweise mit Hecken und Baumreihen gut eingebunden.

Es wäre sinnvoll, entlang des Schwarzen Kochers beidseitig einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen anzulegen.

### 13. Nördlich Gymnasium und Aquafit

Der Hang ist bereits strukturreich ausgebildet. Es handelt sich um Grünlandflächen und Halbtrockenrasen, die vor allem im unteren Hangbereich durch Gehölze strukturiert werden. Auf den nach Süden und Westen exponierten Hängen befinden sich zahlreiche Biotope, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Dabei handelt es sich um Heiden und Gehölzbestände, die durch eine regelmäßige Pflege aufgewertet werden können. Am Waldrand liegen vereinzelt Flächen mit Gartennutzung.

Ein Teilbereich ist als bestehende Landschaftspflegerische Maßnahmenfläche (LM) dargestellt. Sie wurde im Zuge des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil I“ festgesetzt.

In diesem Bereich befindet sich die dargestellte Maßnahmenfläche LM 7.1 „Tierstein“

### 14. Nordwestlich Oberkochen, nördlich Hungerbrunnen im Wolfertstal

Die Hangbereiche nördlich des Weges sind bereits vielfältig strukturiert. Zwischen den Wiesen- und Ackerflächen befinden sich abgrenzende Hecken, die teilweise nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Dies gilt auch für einige der dem Waldrand vorgelagerten Magerrasenflächen. Der Waldrand im Osten weist frische Staudenfluren auf, in diesem Bereich befindet sich auch der Langertsbrunnen. Im Westen gibt es einige Grundstücke mit Gartennutzung.



#### 15. Nordwestlich Oberkochen, südlich Hungerbrunnen im Wolfertstal

Teilweise handelt es sich hier um kleinstrukturierte Hänge mit Feldhecken und Magerrasen, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Dazwischen sind einzelne Ackerflächen und Grundstücke mit Gartennutzung sowie frische Staudenfluren vorhanden. In diesem Talabschnitt befinden sich Neubrunnen und Hungerbrunnen. Prägend sind hier auch die großen Gehölzriegel, die zwischen Weg und Wald verlaufen.

Aufwertungen sind durch die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang dem Gutenbach denkbar.

Teilweise wurden in diesem Bereich Externe Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“, 1. Änderung zur Öffnung weiterer Hungerbrunnen festgelegt.

#### 16. Nordwestlich Oberkochen, westlich Hungerbrunnen im Wolfertstal

Bei diesen Flächen handelt es sich hauptsächlich um Grünland. Vereinzelt sind Flächen am Waldrand als Halbtrockenrasen ausgeprägt, teilweise mit Gehölzaufwuchs. Auch aufgelassenes Grasland bzw. Ruderalflur ist hier auf kleinen Flächen am Übergang zum Wald zu finden.

Der Umbau der bestehenden Fichtenaufforstung wäre als Aufwertungsmaßnahme am Waldrand denkbar. Weiterhin sollte ein Pflegeprogramm für die Halbtrockenrasen erstellt werden.

#### 17. Tal mit Eichertbrunnen

Das Tal wird fast ausschließlich als Grünland genutzt. Nur direkt entlang dem Weg handelt es sich um einen Ackerstreifen. Im westlichen Teilbereich befindet sich der Eichertbrunnen am Waldrand und zwischen den Waldflächen auch ein Grundstück mit Gartennutzung. Bereits vorhanden sind auch Heckenstrukturen entlang der Straße und auf den Hangflächen.

Vorgeschlagene Maßnahme ist beispielsweise der Umbau der Fichtenaufforstung sowie Baumpflanzungen an Straßen und Wegen und am Gewässerrand.

#### 18. Volkmarsberg

Auf dem Volkmarsberg mit seinen Ausflugszielen sind auf den waldfreien Flächen Halbtrockenrasen mit Gehölzaufwuchs zu finden. Die Bereiche liegen vollständig im Naturschutzgebiet.

Pflegemaßnahmen finden hier bereits regelmäßig statt.