

STADT  
OBERKOCHEN



# STADT OBERKOCHEN

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025

### MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

#### UMWELTBERICHT

**ANLAGE 6.4 ZUR BEGRÜNDUNG**  
Stand: 01.09.2006 / 13.07.2011 / 25.04.2012

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

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

73432 Aalen  
Glashütte 8  
Telefon 07361 87781  
Telefax 07361 87787

## **INHALTSVERZEICHNIS**

gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

### **1.0 EINLEITUNG**

- a) Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans  
Darstellungen des Flächennutzungsplans
- b) Ziele des Umweltschutzes

### **2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

- a) Bestandsbeschreibung
- b) Entwicklungsprognose
- c) Umweltschutzmaßnahmen
- d) Untersuchung von Standortalternativen
- e) Ergebnis der Umweltprüfung

### **3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

- a) Technische Verfahren  
Hinweise auf Schwierigkeiten
- b) Maßnahmen zur Überwachung
- c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung

## EINLEITUNG

### a) Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans

#### Beschreibung des Stadtgebiets

Das Untersuchungsgebiet 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.

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 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 entstanden sind. Im Bereich der gewerblichen Bauflächen gibt es aber keine Besiedlung westlich der B 19, so dass das Siedlungsband hier springt und immer noch eine durchgängige Grünzäsur zu erkennen ist.

Westlich von Oberkochen im Bereich des „Langen Teich“ weiten sich diese Hangbereiche 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 Nordwesten 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 Tierstein, der bislang einen noch gut wahrnehmbaren Freiraum zwischen Bebauung und Waldflächen darstellt. Hier handelt es sich wieder um die landschaftsbildprägenden ortstypischen Heideflächen und Feldgehölze, 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.

### Ziel / Erfordernis der Planung

Aufgabe des Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten und zu leiten.

Die Aufstellung von Bauleitplänen ist erforderlich, um die im öffentlichen Interesse stehende städtebaulich geordnete Entwicklung der Stadt zu gewährleisten, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an die Ziele der Raumordnung anzupassen und die seit der Gültigkeit des bestehenden Flächennutzungsplanes veränderten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

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.

### Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die geplanten Flächenausweisungen werden im FNP mit Symbol und Nummerierung dargestellt und in der Anlage „Untersuchung der Siedlungsflächen“ näher beschrieben“.

#### Wohnbauflächen (Darstellung im FNP / Diskussionsflächen)

W 1.3	Im Spitztal	1,58 ha
W 1.6	Kapellensteige I	0,75 ha (verkleinert)
W 1.9	Südlich des Katzenbaches	0,68 ha
W 1.10	Volkmarsberg II	1,05 ha
W 1.11	Im Gewinn Strick	2,60 ha
W 1.12	Erweiterung Wolfertstal	5,23 ha
W 1.14	Spitztal Südwest	1,05 ha
W 1.17	Im Gutenbachtal	<u>2,24 ha</u>
		15,18 ha
W 1.7	Kapellensteige II	1,50 ha (Diskussionsfläche)
W 1.13	Im Langen Teich	5,23 ha (Diskussionsfläche)
W 1.15	Spitztal Nordwest	7,67 ha (Diskussionsfläche)
W 1.16	Im Gewinn Schlackenweg	8,90 ha (Diskussionsfläche)

Mischbauflächen (Darstellung im FNP / Diskussionsflächen)

M 2.1	Wacholdersteige I	1,22 ha
M 2.2	Wacholdersteige II	<u>3,80 ha</u>
		5,02 ha
M 2.3	Im Gewinn Rod	0,64 ha (Diskussionsfläche)

Gewerbeflächen

G 3.1	Im Gewinn Ried/Strick	8,08 ha (nur zur Hälfte anrechenbar)
G 3.4	Gewerbegebiet Süd, Teil II	<u>5,53 ha</u>
		9,57 ha

Grünflächen

GR 6.1	Am Katzenbach	2,51 ha
GR 6.2	Untere Wiesen	<u>0,92 ha</u>
		3,43 ha

Maßnahmenflächen

LM 7.1	Tierstein	16,29 ha
LM 7.2	Gewässerrandstreifen Schwarzer Kocher	<u>7,21 ha</u>
		23,50 ha

Die bereits ganz entfallenen bzw. nur noch als Diskussionsflächen geführten Gebiete werden in dieser Übersicht dargestellt und bei einzelnen Beschreibung im Umweltbericht erwähnt, bei den Flächenausweisungen aber nicht mehr berücksichtigt.

Auch die Gewerbegebiete G 3.2 und G 3.3 werden aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und der bereits in großen Teilen erfolgten Bebauung nicht mehr als Planungsfläche dargestellt.

**b) Ziele des Umweltschutzes**Allgemeines Ziel:

Die Siedlungsentwicklung, besonders die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie die Wohn- und Erholungsbedürfnisse der Menschen soweit möglich vermieden werden.

Die Vorgaben zur Erhaltung der natürlichen Grundlagen der Landschaft und der Erholungsräume für die Bevölkerung führen in Einzelfällen zu einer Begrenzung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen insgesamt dem Ziel einer angemessenen Landbeanspruchung für Siedlungszwecke.

Im Vorentwurf wurden mehr Flächen (Diskussions- / Alternativflächen) als mögliche Erweiterungen dargestellt. Eine konkrete Ausweisung erfolgte im Entwurf unter Berücksichtigung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie des Abwägungsprozesses der Gemeinden.

### Spezielle Ziele für das Planungsgebiet:

Die Freiflächen im Stadtgebiet sind aufgrund der Topographie und dem hohen Waldanteil sehr begrenzt. Die bestehenden Siedlungsflächen sind eng von wertvollen Biotopstrukturen und verschiedensten schutzbedürftigen Bereichen der Regionalplanung umschlossen, so dass der Wohnflächenbedarf nicht ohne Zielkonflikt gedeckt werden kann. (siehe Raumwiderstandskarte Anlage 6.7)

Aufgabe und Ziel des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ist es, in dem Zielkonflikt zwischen den erforderlichen Siedlungserweiterung und dem dauerhaften Schutz der natürlichen Ressourcen nachvollziehbare Schwerpunkte aufzuzeigen. Dazu weist der aktuelle Flächennutzungsplan 2025 mit integriertem Landschaftsplan neben neuen Wohnbauflächen auch Landschaftspflegerische Maßnahmenflächen in erheblichem Umfang aus.

Ein wichtiges Kriterium stellt hier die Artenschutzrechtliche Beurteilung dar, die von Dipl.-Biologe Hans Georg Widmann erstellt wurde (siehe Anlage 6.5). Ein Hinweis zur voraussichtlichen Eingriffsschwere wird auf den einzelnen Siedlungsblättern (siehe Anlage 6.2) gegeben.

Weitergehend werden in der Begründung Vorschläge für Landschaftspflegerische Maßnahmen gemacht. Diese werden für Teilbereiche beschrieben.

### Aussagen von Fachplänen:

#### **Regionalplan:**

Die Plangrundlage des Regionalplans im Maßstab 1:100.000 ist so stark generalisiert, dass die Ausweisungen nicht auf grafischem Weg direkt in den Maßstab 1:10.000 des Flächennutzungsplan / Landschaftsplan übertragen werden können, sondern entsprechend den Örtlichkeiten kontrolliert werden sollten.

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan 2010 ist der überwiegende Teil der Flächen im Stadtgebiet von der Ausweisung eines schutzbedürftigen Bereichs betroffen.

Die schutzbedürftigen Bereiche sind in ihrem landschaftlichen Zusammenhang zu erhalten und von Siedlungsentwicklung möglichst freizuhalten.

#### **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 Langen 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 sind davon betroffen.

Im Bereich der Freiflächen erstreckt sich die Ausweisung auf das Lange Tal, das Wolfertstal und den dem Wald vorgelagerten Hangflächen nordöstlich Oberkochen und nördlich des Friedhofs.

Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen **Regionalen Grünzüge** werden als zusammenhängende Bereiche, die keiner weiteren Belastung insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden dürfen, gesichert.

In der Raumnutzungskarte erfolgt die Ausweisung der Regionalen Grünzüge in schematisierter Form als räumlich konkretisierter Bereich. Die parzellenscharfe Ausformung soll im Rahmen der Bauleitplanung oder der Fachplanung erfolgen. 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 1" wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Im Bereich des Interkommunalen Gewerbegebiets Oberkochen-Königsbronn wurde der Regionalplan am 23.11.2001 rechtskräftig geändert.

Die dargestellten größeren Erweiterungsflächen stehen in unterschiedlichem Zielkonflikt zu den natürlichen Ressourcen und können größtenteils nur über Zielabweichungsverfahren oder Planänderungen des Regionalplans realisiert werden.

## 2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### a) Bestandsbeschreibung

#### Geologie und Boden

Der geologische Untergrund besteht vorwiegend aus den Schichten des Juras. Im Planungsgebiet herrschen die Schichten des Weißjura vor. Diese stehen vor allem auf den Hochflächen, Kuppen und den Talhängen des Albuch (östlich Oberkochen) auf den Talhängen des Langert (Tierstein, Loh) und des Härtsfeld an. Auf dem Langert und dem Härtsfeld werden die Weißjuraschichten durch tertiäre Ablagerungen der feuersteinhaltigen Verwitterungslehme überdeckt.

Zwischen Oberkochen und Königsbronn befinden sich vor allem an den unteren Hanglagen die ältesten Flußablagerungen, die sogenannten Ochsenberg-Schotter der Urbrenz. Die jüngsten Ablagerungen sind in der Aue der Kocher-Brenz-Talung, im Tiefen Tal und im Mündungsbereich des Wolfertstales zu finden.

Folgende Bodentypen sind anzutreffen:

- Rendzina
- Rendzina Terra fusca
- Terra fusca – Rendzina
- (Pseudogley) Rendzina - Terra fusca
- Braunerde – Pararendzina
- (Pelosol) - Pararendzina-
- (Pseudogley)-Pelosol –Pararendzina
- Brauner Auenboden

Für das Schutzgut Boden besteht eine Empfindlichkeit gegenüber (Teil-) Versiegelung, Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges und Verlust bzw. Einschränkung aller Bodenfunktionen.

Eine Vorbelastung stellen versiegelte, verdichtete, veränderte oder mit Schadstoffen belastete Bereiche wie Siedlungsgebiete (insbesondere Industrie und Gewerbe), Straßen- und Bahntrassen, sowie Abgrabungen und Aufschüttungen und Altlasten bzw. Altstandorte und Altablagerungen dar, an denen es zu einem Verlust bzw. Einschränkung aller Bodenfunktionen oder einer erhöhten Schadstoffkonzentration gekommen ist.

#### Grund- und Oberflächengewässer:

Die Verkarstung der Albhochfläche spielt für den Wasserhaushalt eine bedeutende Rolle. Karsterscheinungen sind an den Weißjura der Schwäbischen Alb gebunden. Typische Karsterscheinungen sind unter anderem Höhlen, Dolinen und Karstquellen. Die verkarstete Albfläche ist für Oberflächenwasser (Niederschlag) durchlässig. Das Wasser kann versickern und tritt nach einem unterirdischen Lauf am Fuß der Alb in Karstquellen wieder zutage.

Eine Besonderheit stellen die sogenannten Hungerbrunnen dar (Hungerbrunnen im Wolfertstal). Diese Quellen schütten nur zeitweilig, vor allem nach starken Niederschlägen.

Die oberirdische Hauptwasserscheide, welche das Einzugsgebiet der Donau und des Rheins trennt, verläuft durch das südliche Planungsgebiet. Sie trennt die Kocher-Brenz-Talung oberirdisch in das Einzugsgebiet des Schwarzen Kochers und der Brenz. Aufgrund der Verkarstungserscheinungen ist das Einzugsgebiet der Oberflächengewässer nicht genau zu bestimmen.

Das größte Fließgewässer im Planungsgebiet ist der Schwarze Kocher. Südlich von Oberkochen tritt er aus einem Karstquelltopf zu Tage und fließt durch das Stadtgebiet nach Norden. Nebenbäche wie Katzenbach und Gutenbach, welche westlich der Kochertalung entspringen, münden in den Schwarzen Kocher. In den Gutenbach mündet der kurze oberirdische Gewässerlauf von dem Langertbrunnen.

Kleinere unbedeutende und z. T. auch nicht ständig wasserführende Gewässerläufe sind u. a. der Abfluss der Hubertusquelle, der unterhalb des Weihers versickert, sowie der Bachlauf von der Edlenbachquelle.

Entlang des Weges zum Langen Teich und zwischen dem Verlauf der B 19 und der K 3292 verlaufen Gräben, welche periodisch Wasser führen.

Vom Kocher zweigen in der Ortslage mehrere Mühl- bzw. Triebwerkskanäle ab.

Im innerstädtischen Bereich leidet der Schwarzer Kocher und die Triebwerkskanäle unter starken Verbau und Überdeckung.

Für das Schutzgut Wasser besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser in Gebieten mit geringer Schutzwirkung der Deckschichten insbesondere während der Bauphasen und bei Gewerbebetrieben sowie Verringerung der Grundwasserneubildung und des Retentionsvermögens der Landschaft durch Versiegelung und Verdichtung; Gewässer sind besonders empfindlich gegenüber Verbau und Bebauung bis an die Ufer sowie Verlegung von Gewässerläufen und Schadstoff- / Nährstoffeintrag.

Eine Vorbelastung stellen Altlasten und Altstandorte, Gewerbe- / Industriegebiete sowie intensive landwirtschaftliche Nutzungen dar, durch die es zu Schadstoff- oder Pestizid- und Herbizideinträgen in das Grundwasser in Gebieten mit geringer Schutzwirkung der Deckschichten kommen kann sowie (teil-) versiegelte oder verdichtete Bereiche, in denen die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen der Landschaft eingeschränkt sind; Vorbelastungen an Gewässern stellen verdolte, verbaute oder begradigte Gewässerabschnitte sowie Abstürze und aufgestaute Bereiche dar, aber auch durch Schadstoffeinträge oder extreme Wasserentnahmen geprägte Abschnitte.

#### Klima

Die durchschnittliche mittlere Jahrestemperatur beträgt zwischen 7° und 8° C.

Die durchschnittliche Niederschlagssumme beträgt ca. 930 mm/Jahr.

Die überwiegend bewaldeten Flächen des Albtraufes haben gegenüber dem Kochertalraum niedrigere Temperaturen und einen erhöhten Niederschlag.

Für das Schutzgut Klima besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Störung wichtiger Kalt- oder Frischluftleitbahnen sowie Versiegelung und dadurch Erwärmung von Flächen. Vorbelastungen stellen versiegelte und sich darum stark erwärmende Bereiche wie großflächige Siedlungsgebiete insbesondere bei einem hohen Versiegelungsgrad (Gewerbe) dar.

#### Flora, Fauna und ihre Lebensräume

Die heute aktuell vorhandene Vegetation weicht erheblich von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die Gründe liegen vor allem in einer intensiven landbaulichen Nutzung, besonders in den Tallagen und an unteren Hangbereichen. Die Flächen mit hohem Biotopwert liegen vor allem in den oberen Hangbereichen. Es handelt sich hier hauptsächlich um Halbtrockenrasen und Feldgehölze. Teilweise bestehen aber auch wertvolle Strukturen entlang der Gewässer wie uferbegleitende Gehölze, Säume und Nasswiesen.

Im Stadtgebiet von Oberkochen sind Schutzgebietsausweisungen, Naturdenkmale und zahlreiche nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden. Eine konkrete Auflistung erfolgt in der Begründung des Flächennutzungsplans.

Im Zuge der FNP-Fortschreibung wurde eine Vorabschätzung zum Artenschutz im Bereich der geplanten Bauflächen vorgenommen werden, um die Eingriffsschwere der einzelnen Gebiete besser beurteilen zu können bzw. auch geeignete Maßnahmenflächen im Gemeindegebiet ausweisen zu können. Eine zusammenfassende Einschätzung wurde in die Untersuchung der Siedlungsflächen (Anlage 6.2) übernommen.

Für das Schutzgut Flora und Fauna besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Verlust und Störung sowie Zerschneidung und Verinselung von Lebensräumen und Vereinheitlichung der Landschaft durch Versiegelung, Umgestaltung, Verlärmung, und lineare Zerschneidung (z. B. Straßenbau) des Biotopverbunds, Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und Flurbereinigung.

Vorbelastungen stellen versiegelte, veränderte oder intensiv genutzte Bereiche wie Siedlungen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Gebiete dar, die nur bedingt Lebensraum für heimische Arten bieten. Weitere Vorbelastungen wie Straßen und Bahntrassen wirken zerschneidend und führen zur Verinselung von Teillebensräumen.

#### Landschaftsbild

Oberkochen wird stark geprägt durch die Insellagen der Siedlungsbereiche zwischen den großen Waldflächen. Ein markantes Element sind auch die Wacholderheiden, die dem Wald vorgelagert sind. Sie schaffen in Verbindung mit den zahlreichen Feldgehölzen einen ortstypischen Charakter.

Auffallend sind auch die offenen, nicht bebauten Täler, die eine intensive landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Bis auf die breite Kocher-Brenz-Aue schlängeln sie sich eher schmal zwischen den Waldbereichen.

Auf der Gemarkung verlaufen einige Gewässer, die teilweise naturnah und mit Gehölzstrukturen erhalten sind.

Die Vielzahl von Strukturelementen und unterschiedlicher Nutzungen sowie das bewegte Relief wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Für das Schutzgut Landschaft besteht Empfindlichkeit gegenüber Überprägung und Beeinträchtigung der Landschaft.

Eine Vorbelastung stellen die Überprägung, Zersiedelung und Nivellierung der Landschaft durch Überlagerung von Infrastruktureinrichtungen und Gewerbegebieten sowie intensive landwirtschaftliche Nutzungen dar.

#### Besiedlung / Erholung / Mensch

Die Besiedlung von Oberkochen ist relativ kompakt, es handelt sich um den Hauptort und den abgesetzten Stadtteil Heide. Im Stadtteil Heide wird der Heiderundwanderweg und die Grünflächen zur Naherholung genutzt, für den Hauptort spielen der Tierstein, das Wolfertstal, der Bereich um den Kocherursprung und auch das Tiefe Tal und der Volkmarsberg eine große Rolle. In diesen Bereichen besteht eine hohe Dichte von Landschaftsstrukturen, die auch durch entsprechende Erschließung gut nutzbar sind.

Für das Schutzgut Menschen besteht eine Empfindlichkeit gegenüber zusätzlicher Verlärmung, Geruchsbelastung und Anreicherung von Schadgasen sowie gegenüber einer Beeinträchtigung der (Nah-) Erholungsräume und einer Einschränkung der Siedlungsentwicklung.

Eine Vorbelastungen stellen Verlärmung, Geruchsbelastung und Anreicherung von Schadgasen insbesondere entlang der verkehrlichen Anlagen und in und um die Gewerbegebiete dar.

### **b) Entwicklungsprognose**

Die Schutzgüter sind im Bereich der Freiflächen aufgrund der topographischen Situation und den umgebenden Waldflächen einem ständigen Siedlungsdruck ausgesetzt.

In der Begründung des Flächennutzungsplans wird die Erforderlichkeit der Ausweisung von Entwicklungsflächen herausgestellt. Bei Verzicht der vorgesehenen Planungen wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung nach den bisherigen Vorgaben des Flächennutzungsplanes am wahrscheinlichsten. Im Falle der Null-Variante (gültiger FNP 1990) sind aufgrund der Genehmigungsvorbehalte für die geplanten Wohngebiete „Tierstein“ und „westliche Heidestraße“ nur noch kleinere Arrondierungen der bestehenden Wohnbauflächen möglich, mit denen der absehbare Bedarf nicht gedeckt werden kann.

Nachfolgend wird die Entwicklung bei Durchführung der geplanten Siedlungsflächen getrennt nach Schutzgütern beschrieben.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen bezogen auf die einzelnen geplanten Gebiete sind der Anlage 6.2 „Untersuchung der Siedlungsflächen“ zu entnehmen.

#### Geologie und Boden

Insgesamt weist der FNP 9,57 ha Gewerbeflächen, 5,02 ha Mischbauflächen und 15,18 ha Wohnbauflächen aus. Zusätzlich sind 3,43 ha für Grünflächen und 23,50 ha für Landschaftspflegerische Maßnahmenflächen vorgesehen

Im Falle einer Bebauung kommt es zu einer Zunahme der vollständig versiegelten Fläche durch Verkehrs- und Bauflächen. Die Ausweisungen finden hauptsächlich im Bereich der bereits vorbelasteten Bereiche am Siedlungsrand statt. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann eine Prüfung stattfinden, inwieweit eine Entsiegelung zur Kompensation von Neuversiegelungen möglich ist.

Durch die städtebaulichen Erweiterungen werden teilweise gut bewirtschaftbare Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Dies kann die Ertragslage der landwirtschaftlichen Betriebe mindern. Daher ist darauf zu achten, dass für die Ausgleichsmaßnahmen nicht Flächen in Anspruch genommen werden, die zur Erhaltung der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe beitragen.

#### Grund- und Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht direkt beeinträchtigt. Bei einigen Gebieten reicht die Plangebietsgrenze jedoch bis ans Gewässer. Im Rahmen des Bebauungsplans sollten hier Konzepte ausgearbeitet werden, die einen ausreichenden Gewässerrandstreifen berücksichtigen. Hiervon betroffen sind die Gebiete 1.9, 1.13, 1.14, 1.15, 1.17, 3.1 und 6.2. In den Gebieten 6.1 und 7.2 besteht die Möglichkeit zur Aufwertung der betroffenen Gewässerstrukturen. Bei der Ausweisung des Gebietes 1.17 wurde bereits eine gute Lösung durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang dem Bach gefunden.

Bei den Gebieten W 1.3, W 1.17 und GR 6.2 wurde im Rahmend er Anhörung auch auf eine Hochwassergefährdung hingewiesen. Diese Stellungnahme ist auch für W 1.9 zutreffend. Es können sich jedoch nicht nur durch die benachbarte Lage eines Gewässers Veränderungen ergeben. Auch die Einleitung von Oberflächenwasser aus den Baugebieten muss im Rahmen des Bebauungsplanes untersucht bzw. geregelt werden.

Weiterhin ist es Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung, die Auswirkungen auf das Grundwasser und evt. erforderliche Sicherungsmaßnahmen (vor allem im Bereich von gewerblicher Nutzung) zu erarbeiten.

Im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen können auch vorbelastete Bereiche (Verbauungen am Gewässer, stark begradigte Abschnitte) verbessert werden. Entsprechende Maßnahmevorschläge sind im Flächennutzungsplan anhand von Nummern dargestellt und in der Begründung erläutert.

### Klima

Gering bis mäßig geneigte Wiesen- und Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die großen Freiflächen in der Umgebung des Stadtgebietes können diese Funktion weiterhin übernehmen. Zusätzliche Emissionen sind im Bereich der Gewerbeflächen nicht auszuschließen.

Die genauen Festsetzungen zur Begrenzung sind im Bebauungsplan zu regeln.

Die geplanten Erweiterungsflächen werden an die bestehende Gewerbebebauung im Süden von Oberkochen angegliedert.

### Flora, Fauna und ihre Lebensräume

Die geplanten Baugebiete werden bisher meist landwirtschaftlich genutzt. Teilweise sind auch Feldhecken, Aufforstungen oder Obstbäume auf den Flächen vorhanden. Die Wiesen und Äcker, die teilweise auch noch Gehölzstrukturen aufweisen waren bisher Lebens- und Nahrungsgewinnungsraum für unterschiedlichste Artengruppen. Teilweise sind sie durch intensive Bewirtschaftung oder ihre Lage bereits eingeschränkt. Durch die Bebauung der Flächen erfolgt eine weitere Einschränkung. Inwieweit eine Gefährdung einzelner Bestände möglich, ist klärt die Vorabschätzung zum Artenschutz in Anlage 6.5. Eine Zusammenfassung dieser Untersuchung wurde in die einzelnen Siedlungsblätter in der Anlage 6.2 eingearbeitet.

Als Kompensation für die Beeinträchtigungen im Bereich der neuen Siedlungsflächen werden besonders empfindliche Bereiche durch die Ausweisung als Landschaftspflegerische Maßnahmenfläche geschützt und weitere Maßnahmen festgelegt, wenn absehbar ist, welche Ersatzlebensräumen zur Kompensation der Eingriffe erforderlich werden. Im Regelfall kann und muss eine genaue Betrachtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Im Zusammenhang mit den vorwiegend betroffenen Schutzgütern ist erst dann eine detaillierte Planung der Ausgleichsflächen möglich. Die im Flächennutzungsplan dargestellten vielseitigen Maßnahmenvorschläge können dann je nach Lage und Verfügbarkeit herangezogen werden.

Durch die Untersuchung der zahlreichen Planungsflächen im Vorentwurf konnte ein Vergleich des Konfliktpotentials der einzelnen Flächen stattfinden. Ziel war es, besonders schwierige Gebiete in Zusammenarbeit mit zuständigen Fachbehörden im Rahmen der Trägerbeteiligung zu streichen bzw. zu verkleinern, um wertvolle Strukturen zu schützen. Verkleinert wurde die Fläche W 1.6.

Aufgrund des Bedarfs an einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche konnte aber nicht auf alle Gebiete mit hohem Konfliktpotential verzichtet werden. Ein Großteil der „kritischen Flächen“ wird künftig aber nicht mehr als geplante Erweiterungen ausgewiesen. Bei diesen Alternativflächen handelt es sich um W 1.7, W 1.13, W 1.15, W 1.16 und M 2.3.

### Landschaftsbild

Der Großteil der Flächenausweisungen gliedert sich direkt oder in unmittelbarer Umgebung an bestehende Bebauung an oder ist bereits von dieser umschlossen. Einzelne Gebiete, die zwar an die Ortslage angegliedert sind, schieben sich durch die Erweiterung weit in freie Landschaft hinaus. Die im Vorentwurf ausgewiesenen Flächen W 1.13 und die später diskutierte Fläche W 1.16 sind auch aufgrund der komplett abgesetzten Lage ganz entfallen.

Das Hinausschieben in die freie Landschaft gilt auch für die Fläche W 1.12. Auf diese Flächen kann nicht verzichtet werden. Auch die Flächen W 1.11, M 2.2 und G 3.1 schieben sich weit nach Süden, bilden insgesamt aber wieder einen kompakten Siedlungskörper.

Bei den einzelnen Gebieten wurde auch darauf geachtet, die Bebauung nicht bis zur Waldkante auszuweisen, sondern den für Oberkochen typischen Freibereich zwischen Wald und Bebauung zu erhalten. Lediglich im Westen von Oberkochen reicht die Bebauung bis fast zum Wald, da auch die umgebenden Flächen so konzipiert sind. Eine entsprechende Waldabstandsfläche von ca. 30 m wird aber auch hier eingehalten.

Bei den geplanten Erweiterungsflächen W 1.6 und W 1.7 konnte eine starke Veränderung für das bestehende Kulturdenkmal nicht ausgeschlossen werden, so dass die Fläche W 1.6 stark verkleinert wurde und die Fläche W 1.7 ganz entfällt.

Im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen können auch vorbelastete Bereiche durch eine Erhöhung der Strukturvielfalt verbessert werden. Entsprechende Maßnahmenvorschläge sind im Flächennutzungsplan anhand von Nummern dargestellt und in der Begründung erläutert.

#### Besiedlung / Erholung / Mensch

Durch die großen Gewerbeflächen, die zur Sicherung des Standortes Zeiss bereits in den 50-er Jahren wie auch in den letzten Jahren ausgewiesen wurden, entstand ein relativ großer Bedarf an Wohnbauflächen. Dieser kann nicht allein durch die Nutzung frei werdender Flächen gedeckt werden, da diese für die heutigen Ansprüche an ein Wohnumfeld teilweise ungeeignet sind. Durch die Lage der geplanten Erweiterungsflächen im Bereich vorbelasteter Bereiche können Auswirkungen wie eine zusätzliche Verlärmung und Geruchsbelastung weitestgehend reduziert werden.

Zur Erholung der Oberkochener Bevölkerung dienen vor allem der Volkmarsberg und die Nebentälchen sowie die Bereiche Tierstein und Kocherursprung, die auch künftig von Bebauung frei gehalten werden.

Auch die Erlebbarkeit der umgebenden Landschaft wird durch die siedlungsnahen Erweiterungsflächen kaum beeinträchtigt, solange es sich nicht um eine gravierende Veränderung des Ortsbildes handelt. Beim geplanten Gebiet W 1.12 ergibt sich ein Zielkonflikt im Hinblick auf die hohe Wohnqualität für neue Bewohner einerseits und den Verlust von wohnungsnahem Erholungsfreiraum für die benachbarten Gebiete andererseits. 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 durch einzelne Siedlungserweiterungen möglicherweise größeren Lärmemissionen durch Verkehr oder Betrieb von Anlagen ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu behandeln, wo auch verschiedene Alternativen bzgl. Erschließung, einzelner Festsetzungen usw. geprüft werden können.

#### **c) Umweltschutzmaßnahmen**

Bei der Ausweisung der geplanten Siedlungserweiterungen wurden bereits abschätzbare Umweltbelange berücksichtigt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden:

- es wurden keine ganz abgesetzten Gebiete ausgewiesen wie z. B. das bestehende Gebiet „Heide“, um eine aufwendige neue Verkehrserschließung zu vermeiden
- im Vorentwurf ausgewiesene Gebiete, die sich im Rahmen der Anhörung als sehr umweltbelastend dargestellt haben, wurden größtenteils nicht weiter verfolgt und wurden im Entwurf nicht mehr als Entwicklungsflächen ausgewiesen, lediglich in der „Untersuchung der Siedlungsflächen“ sowie im Umweltbericht werden sie noch als Diskussionsflächen geführt bzw. in einer Anlage zum Umweltbericht dargestellt
- die landschaftstypischen Hangbereiche, die zwischen Bebauung und Waldkante in Oberkochen erhalten sind wurden auch bei den neuen Ausweisungen berücksichtigt
- es wurde darauf geachtet, die entsprechenden Abstände zu bestehenden Leitungstrassen einzuhalten, um Beeinträchtigungen der Bevölkerung zu vermeiden
- besonders empfindliche und schützenswerte Bereiche sollen durch Ausweisung von LM –Flächen gesichert werden. Die bestehenden Strukturen werden geschützt und können im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Baugebiete aufgewertet werden

- die Landschaftspflegerische Maßnahmenvorschläge, die im Plan durch Nummern gekennzeichnet sind und im Textteil näher erläutert werden, geben weitere Anhaltspunkte für mögliche Ausgleichsmaßnahmen. Diese sind flächendeckend beschrieben, da bei den einzelnen Gebieten ein Ausgleich in unmittelbarer Umgebung der Eingriffsfläche vorgenommen werden sollte und so für jeden Teilbereich des Stadtgebiets Vorschläge ablesbar sind

#### d) Alternativuntersuchung

Im Stadtgebiet gibt es vor allem bedingt durch die Topographie und die wertvollen Strukturen an den umgebenden Hängen sowie den großen Waldanteil kaum noch Alternativen für eine Neubebauung. Im Verlauf der Fortschreibungsplanung wurde auf die im bestehenden FNP bereits dargestellten Bauflächen am Tierstein verzichtet, da es sich hier um einen sehr empfindlichen Bereich handelt.

Als Ersatz wurde das Stadtgebiet von Oberkochen nochmals intensiv betrachtet und auf mögliche Erweiterungsflächen geprüft. Alle diskutierten Erweiterungsflächen stehen in unterschiedlichem Zielkonflikt zu den natürlichen Ressourcen. Innerhalb des Gemeinderates wurden die Entwicklungsflächen diskutiert, dabei wurden einzelne „schwierige“ Gebiete nicht weiter verfolgt bzw. die Abgrenzung zurückgenommen. Eine konkrete Ausweisung erfolgt nun im Entwurf unter Berücksichtigung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie des Abwägungsprozesses der Stadt.

Bei der Untersuchung der zahlreichen Bauflächen wurden auch Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung durch eine Veränderung der Abgrenzung einzelner Gebiete im Bereich wertvoller Strukturen geprüft. Die Gebiete wurden im Rahmen der Anhörung verkleinert bzw. ganz darauf verzichtet. Eine Beschreibung bzw. Aufzählung der Flächen erfolgt bei den unterschiedlichen Schutzgütern.

Bei den einzelnen Entwicklungsflächen werden auch Vorschläge für die weitere Planung gemacht, die zur „Vermeidung und Minimierung“ berücksichtigt werden sollen. Die effektivste Art der Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen stellt der Ausschluss von Standorten mit hohem Konfliktpotential dar. Um das Konfliktpotential der Standorte zu ermitteln wurden die verschiedenen Schutzgüter mit ihren Funktionen und Schutzausweisungen für jeden Standort separat bewertet und anschließend gegenübergestellt. Auf eine Reihe von Gebieten wurde im Rahmen der Anhörung deshalb ganz verzichtet, diese sind noch als Diskussionsflächen dargestellt.

Die Beschreibung der Diskussionsflächen befindet sich in der Anlage 6.2 des Flächennutzungsplanes bei den einzelnen Siedlungsblättern. Die Flächendarstellung erfolgt in einer Anlage zum Umweltbericht.

#### e) Ergebnis der Umweltprüfung

Der Vergleich unter Umweltgesichtspunkten der verschiedenen Flächen zeigt, dass aufgrund der beengten Lage der Siedlungsbereiche von den geplanten Erweiterungen wertvolle Strukturen wie Flächen mit Feldhecken, Wacholderheiden oder Gewässer an den Siedlungsrändern betroffen sind.

In Bezug auf die anderen Schutzgüter ist die Bebauung am Siedlungsrand aufgrund der bestehenden Vorbelastungen aber zu bevorzugen.

Bei den an ein Kleinzentrum angepassten Flächenausweisungen und den Verzicht auf von bisheriger Bebauung weit abgesetzte Gebiete sowie Verzicht oder Neuabgrenzungen zur Schonung hochwertiger Strukturen konnte eine Flächenausweisung in den sehr empfindlichen Bereichen auf ein Minimum reduziert werden, so dass sich keine gravierenden Veränderungen ergeben.

### 3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

#### a) Technische Verfahren

Ein Flächennutzungsplan setzt Flächen fest, auf der gewisse Arten von Anlagen realisiert werden können, ohne dass jetzt schon bekannt wäre, welche konkreten Anlagen hier einmal gebaut werden. Die näheren Vorgaben erfolgen aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan. Dafür eventuell notwendige technische Verfahren bzw. vertiefende Untersuchungen sind sinnvollerweise erst bei einer Konkretisierung der Planung vorzunehmen.

##### **Hinweise auf Schwierigkeiten**

Eine Klärung der Artenschutzfragen ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur ansatzweise möglich (Abschichtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung notwendig).

#### b) Maßnahmen zur Überwachung

Durch das Monitoring werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um u. a. erhebliche, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen. Eine Überwachung kann grundsätzlich erst dann einsetzen, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind, d. h. auf Ebene der Bebauungsplanung. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes muss das Thema Überwachung im Grunde noch nicht konkretisiert werden, sondern hier kann auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren verwiesen werden.

#### c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung

Die Stadt Oberkochen stellt den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan für ihr Stadtgebiet auf. Ziel der Neuaufstellung ist die Anpassung der Planung an die geänderten Rahmenbedingungen und vollzogenen räumlichen Entwicklungen. Ein Schwerpunkt der Planung liegt im Bereich der Siedlungsentwicklung. Der Flächennutzungsplan wird durch einen Landschaftsplanerischen Grundlagenteil und weitere Fachgutachten begleitet.

Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für manche Fragen und Prüferfordernisse aufgrund der maßstabsbezogenen Ansprache der zukünftigen Nutzung oder auch der notwendigen Detailkartierungen ungeeignet ist, sodass in diesen Fällen eine weitgehende „Abschichtung“ der Prüfung auf die verbindliche Bauleitplanung zu empfehlen ist. Anzusprechen ist insbesondere die Prüfung artenschutzrechtlicher Aspekte: sie lassen sich lediglich ansatzweise prüfen. Eine genauere Betrachtung kann und muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Insgesamt weist der FNP 9,57 ha Gewerbeflächen, 5,02 ha Mischbauflächen und 15,18 ha Wohnbauflächen aus. Zusätzlich sind 3,43 ha für Grünflächen und 23,50 ha für Landschaftspflegerische Maßnahmenflächen vorgesehen

Für die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen werden Landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich. In der Begründung werden flächendeckend konkrete Vorschläge für kleine Abschnitte des Stadtgebietes formuliert. Diese Abschnitte werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Auswahl nach Lage und Verfügbarkeit der Flächen kann dann zu einem späteren Zeitpunkt je nach Lage der Eingriffsflächen und der hauptsächlich betroffenen Schutzgüter getroffen werden.

Besonders empfindliche und schützenswerte Bereiche wie der Tierstein oder die Flächen am Kocherursprung werden durch Darstellung von LM –Flächen gesichert.

Die dargestellten Erweiterungsflächen stehen teilweise in unterschiedlichem Zielkonflikt zu den Ausweisungen des Regionalplans sowie auch Schutzgebietsausweisungen und nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen.

Eine detaillierte Ausarbeitung der unterschiedlichen Zielvorgaben und Konflikte erfolgt in der Anlage 6.2 für die einzelnen geplanten Erweiterungsflächen sowie für die Diskussionsflächen, die in der Anlage zum Umweltbericht noch zur Dokumentation der Alternativenprüfung dargestellt werden.

Bei den an ein Kleinzentrum angepassten Flächenausweisungen und den Verzicht auf von bisheriger Bebauung weit abgesetzte Gebiete sowie Verzicht oder Neuabgrenzungen zur Schonung hochwertiger Strukturen konnte eine Flächenausweisung in den sehr empfindlichen Bereichen auf ein Minimum reduziert werden, so dass sich keine gravierenden Veränderungen ergeben.