



STADT OBERKOCHEN

Ostalbkreis

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Oberkochen Süd, Teil II“

**Begründung zum Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil II“ und zur
Flächennutzungsplan – Einzeländerung zur Erweiterung der Gewerbebaufläche
G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“
mit Umweltbericht**

ANERKANNT: Oberkochen, 16.09.2015

Traub, Bürgermeister

GEFERTIGT: 30.10.2012/02.12.2013
16.09.2015

Projekt
OK1101-01 / 186690

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

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

- A BEGRÜNDUNG ZUR FNP-EINZELÄNDERUNG ZUR ERWEITERUNG DER GEWERBE-
FLÄCHE G 3.4 „OBERKOCHEN SÜD, TEIL II“

- B BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
 - 1.0 ANGABEN ZUR STADT OBERKOCHEN
 - 2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
 - 3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN
 - 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES
 - 4.1 Lage im Raum
 - 4.2 Geltungsbereich
 - 4.3 Nutzungen im Plangebiet
 - 4.4 Nutzungen außerhalb des Plangebietes
 - 4.5 Geologie
 - 4.6 Altlasten
 - 4.7 Grund- und Oberflächenwasser
 - 4.8 Erschließung
 - 4.9 Ver- und Entsorgung
 - 5.0 STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG
 - 5.1 Planerisches Leitbild und Zielsetzung
 - 5.2 Emissionen/Immissionen
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Grün- und Freiraumkonzept
 - 6.0 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise
 - 6.4 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage
 - 6.5 Nebenanlagen
 - 6.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
 - 6.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 6.8 Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 6.9 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - 7.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES
 - 7.1 Gestaltung von baulichen Anlagen
 - 7.2 Werbeanlagen
 - 7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Bauflächen
 - 7.4 Einfriedungen
 - 7.5 Regenwasserrückhaltung
 - 7.6 Niederspannungsfreileitungen
 - 7.7 Ordnungswidrigkeiten
 - 8.0 HINWEISE
 - 9.0 ABWÄGUNG
 - 10.0 FLÄCHENBILANZ

ANLAGEN

- | | |
|-------------------------|--|
| Anlage 1 zur Begründung | Umweltbericht |
| Anlage 2 zur Begründung | Bauflächenbedarfsnachweis und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials |

A BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-EINZELÄNDERUNG ZUR ERWEITERUNG DER GEWERBEBAUFLÄCHE G 3.4 „OBERKOCHEN SÜD, TEIL II“

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Oberkochen Süd, Teil II“ zur Ausweisung eines Gewerbegebietes hat es sich gezeigt, dass infolge von neuen Planungsanlässen auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Oberkochen (FNP 2025) erforderlich wird. Die im FNP 2025 dargestellte geplante Gewerbebaufläche G 3.4 soll in nördlicher Richtung erweitert werden. Die dafür erforderliche FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erfolgt gemeinsam im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren (FNP und B-Plan). Die Bauleitplanverfahren dienen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Die Ausführungen und Ergebnisse zu den einzelnen betroffenen Belangen sind in ausführlicher Form in der Begründung des Bebauungsplanes und im zugehörigen Umweltbericht dargelegt. Daher erfolgt ein ausdrücklicher Verweis auf diese Unterlagen.

Nach den Grundsätzen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Ostwürttemberg sind Verdichtungen von Wohn- und Arbeitsstätten schwerpunkt-mäßig im Zuge der Entwicklungsachsen (z. B. Crailsheim-Ellwangen-Aalen-Heidenheim-Giengen-Ulm) und in den Zentralen Orten sowie an verkehrlich besonders gut erschlossenen Standorten vorzunehmen. Im Zuge der Entwicklungsachsen sind die Siedlungsgebiete durch funktionsfähige, ökologisch wirksame Freiräume zu gliedern. Eine ungegliederte Bandstruktur der Besiedlung ist zu vermeiden.

Um den Bedarf für Gewerbeflächen in Oberkochen decken zu können, wurden in den Jahren 2000 und 2001 über ein regionalplanerisches Zielabweichungsverfahren und über ein Regionalplanänderungsverfahren Entwicklungsflächen für Gewerbe geschaffen. Dort ist mit den Gewerbegebieten „Oberkochen Süd, Teil I“ und dem „Interkommunalen Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ ein neuer Gewerbeschwerpunkt entstanden (vgl. Abb. 1). Die Flächen sind inzwischen beide vollständig durch die Firmen Carl Zeiss SMT AG und Carl Zeiss AG beansprucht.

Innerstädtische Potentialflächen für Gewerbe stehen nicht für eine Neuansiedlung oder Verlagerung von ansässigen Betrieben zur Verfügung. Kleinere Freiflächen befinden sich im Besitz der jeweiligen Betriebe für evtl. künftige Erweiterungen oder werden nicht veräußert. Eine potentielle gewerbliche Erweiterungsfläche ist am südlichen Ortsrand von Oberkochen (Gewann Ried/Strick) im Flächennutzungsplan 2025 dargestellt, aber aufgrund der Nutzung als Reservefläche eines großen Gewerbebetriebs nicht für die Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe verfügbar.

Für ortsansässige Unternehmen stehen in der Stadt Oberkochen somit keine freien gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung.

Mit Bescheid des Landratsamts Ostalbkreis vom 24. Oktober 2012 wurde der Flächennutzungsplan 2025 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Oberkochen (FNP 2025) teilweise genehmigt. Ausgenommen von der Genehmigung wurde u. a. das Gebiet G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“. In der Begründung dazu heißt es: „Das Gebiet G 3.4 liegt in einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1) sowie einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2).“ Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der kommunalen Planung nicht abwägbar. Ohne Änderung des geltenden Regionalplans war die Darstellung dieses Gebiets im Flächennutzungsplan nicht möglich.

Die planerische Entwicklung der Erweiterungsfläche G 3.4 in nördlicher Richtung erfolgte in einem zusätzlichen Rahmenplan für eine mögliche Gesamtentwicklung im Hinblick auf die Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung am Standort „Oberkochen Süd, Teil II“. In der zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Regionalplanänderung wurde diese Erweiterungsfläche bereits berücksichtigt.

Die im Flächennutzungsplan 2025 dargestellte Gewerbebaufläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ mit einer Größe von ca. 5,5 ha wird mit der geplanten Erweiterungsfläche um ca. 4,1 ha vergrößert. Für diese

Erweiterungsfläche wird die Einzeländerung des FNP 2025 im Parallelverfahren durchgeführt. Ohne Änderung des geltenden Regionalplans war die Darstellung dieses Gebiets im Flächennutzungsplan nicht möglich.

Der Regionalverband Ostwürttemberg hat am 22. November 2013 die Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg / Raumnutzungskarte für die Ausweisung einer Gewerbefläche Oberkochen Süd als Satzung beschlossen. Diese wurde vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur am 10.07.2015 für verbindlich erklärt und durch die öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 21.08.2015 rechtsverbindlich, so dass ein Antrag auf vollständige Genehmigung des FNP 2025 von der Stadt Oberkochen gestellt werden kann.

Aufgrund der erforderlichen Geländemodellierungen und der Veränderung der vorhandenen Leitungen der Landeswasserversorgung werden die eigentlich nutzbaren Bauflächen insgesamt etwa 4,3 ha betragen. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung scheidet aufgrund des steiler werdenden Geländes und des schmaler werdenden Abstands zwischen der B 19 und dem Wald aus.

DERZEITIGE DARSTELLUNG IM FNP 2025

Der FNP 2025 ist am 09.11.2012 mit Ausnahme der geplanten Gewerbebaufläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ und mit Ausnahme einer geplanten Wohnbaufläche rechtswirksam geworden.

Im FNP 2025 sind das Gewerbegebiet als geplante gewerbliche Baufläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ und der Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft incl. geschütztem Biotop dargestellt. Östlich an die geplante gewerbliche Baufläche G 3.4 angrenzend ist eine Maßnahmenfläche dargestellt. Diese umfasst Ausgleichsflächen des bestehenden Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbrunn“. Diese Maßnahmenfläche umfasst Heckenstrukturen und Heideflächen, die entsprechend gepflegt werden.

GEPLANTE DARSTELLUNG DER FNP-EINZELÄNDERUNG

Im Rahmen der Änderungsplanung (geänderter FNP vom 02.12.2013) soll die Fläche für die Landwirtschaft als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Das bisher dargestellte Biotop wurde nach Erteilung der Ausnahmegenehmigung verpflanzt.

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Derzeitige Darstellung

Geplante Gewerbefläche G 3.4 (von der Genehmigung ausgenommen)	5,53 ha
Fläche für die Landwirtschaft	<u>4,06 ha</u>
	9,59 ha

Geplante Darstellung

Geplante Gewerbefläche	9,59 ha
------------------------	---------

B BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ANGABEN ZUR STADT OBERKOCHEN

Oberkochen liegt im Ostalbkreis, südlich der Kreisstadt Aalen, am Beginn des Kochertals. Die Siedlungsbereiche der Stadt Oberkochen (Hauptort und Stadtteil Heide) werden durch steile bewaldete Hänge gerahmt und durch die bewegte Topografie räumlich voneinander getrennt. Die Stadt Oberkochen zählt derzeit insgesamt 7.769 Einwohner (Stand 31.12.2012).

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

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

Der Stadtverwaltung Oberkochen liegen konkrete Anfragen von 5 Firmen vor. Im Einzelnen handelt es sich um zwei Unternehmen aus der Werkzeug herstellenden Branche (Flächenbedarf: 4.000 m² und 3.500 m²), um ein Unternehmen aus dem Bereich Werkzeughandel (Flächenbedarf: 10.000 m²), ein Unternehmen aus dem Bereich Maschinen- und Anlagenbau (Flächenbedarf: 4.000 m²) und ein Unternehmen aus der Kfz-Branche (Flächenbedarf 2.000 m²). Diesen Betrieben fehlt es derzeit an innerörtlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem werden sie am derzeitigen Sitz als Störfaktor von der Umgebung wahrgenommen. Es handelt sich ausschließlich um örtliche Unternehmen bzw. um Unternehmen, die als Tochterunternehmen anderer Firmen ihren Betriebssitz in Oberkochen haben. 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. Damit kann auch der politischen Leitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen werden.

Um der Nachfrage nach Gewerbeflächen begegnen zu können, wurde im Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025) eine mögliche Baufläche mit ca. 5,5 ha untersucht, die an die bereits bestehenden Gewerbebauflächen südöstlich von Oberkochen angrenzt. Bei der weiteren Konkretisierung durch einen Rahmenplan, der die mögliche Erschließung aufzeigen sollte, wurde festgestellt, dass durch eine sinnvolle Arrondierung zusätzlich zu der im FNP 2025 dargestellten Fläche eine weitere Entwicklungsfläche mit ca. 4,1 ha entstehen könnte.

Aufgrund der erforderlichen Geländemodellierungen und der Veränderung der vorhandenen Leitungen der Landeswasserversorgung werden die eigentlich nutzbaren Bauflächen insgesamt etwa 4,3 ha betragen.

Der Gewerbestandort südöstlich von Oberkochen wurde in den Jahren 2000 und 2005 mit der Umsetzung der Bebauungspläne „Oberkochen Süd, Teil I“ und „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbrunn“ entwickelt. Die Flächen sind inzwischen alle verkauft und größtenteils bebaut.

Innerstädtische Potentialflächen für Gewerbe stehen für eine Neuansiedlung oder Verlagerung von ansässigen Betrieben in Oberkochen nicht zur Verfügung. Kleinere Freiflächen befinden sich im Besitz der jeweiligen Betriebe für evt. künftige Erweiterungen oder werden nicht veräußert.

Eine potentielle gewerbliche Erweiterungsfläche ist am südwestlichen Ortsrand von Oberkochen (Gewann Ried/Strick) im FNP 2025 dargestellt, aber auf Grund der Nutzung als Reservefläche nicht für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben verfügbar.

Für ortsansässige Unternehmen stehen in der Stadt Oberkochen somit keine freien gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung.

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

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei Durchführung des vorgesehenen Bebauungsplanes sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 5.3.1 LEP

„Die ökonomische, ökologische und soziale Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere aufgrund ihrer Funktion für die Ernährung, die Holzversorgung, die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, ist zu erhalten und zu entwickeln.“

Plansatz 5.3.2 LEP

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

Plansatz 5.3.3 LEP

„Die Betriebs- und Flurstrukturen sind so zu erhalten und zu entwickeln, dass eine langfristige, funktionsgerechte und wettbewerbsfähige Landbewirtschaftung möglich ist. Insbesondere in Räumen mit starkem Siedlungsdruck sind die Fluren in den Freiräumen so auszuwählen, zu bemessen, zu sichern oder zu entwickeln, dass eine rationelle landwirtschaftliche Bodennutzung möglich ist. Insbesondere für die Land- und Forstwirtschaft wertvolle Böden sind zu schonen.“

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

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

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

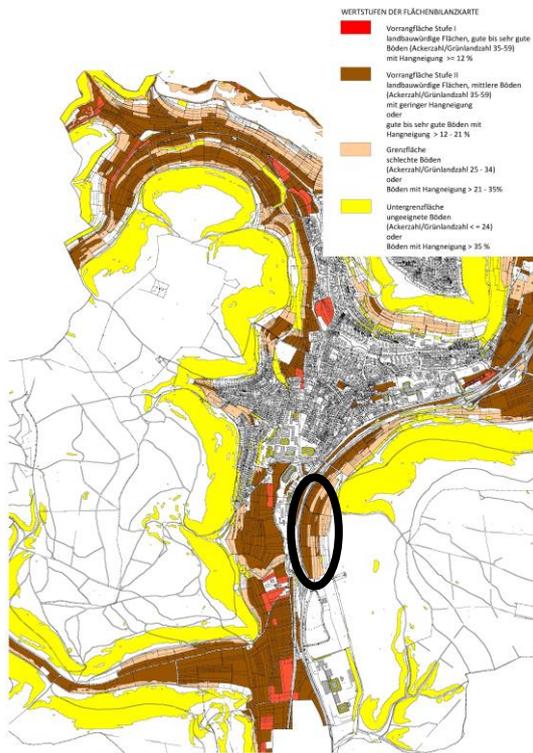
Die Grundsätze des LEP werden berücksichtigt, indem keine Flächen der Vorrangflur Stufe I und II (Wirtschaftsfunktionenkarte) überplant werden. Auch die CEF-Maßnahmen wurden auf den weniger wirtschaftlichen Flächen am oberen Hang durchgeführt (Grenzflur).

Im Umweltbericht wird in der Alternativenprüfung dargelegt, dass die Erweiterung des Gewerbestandortes nur an dieser Stelle möglich ist und bei den Alternativflächen die Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft größer wären. Durch die in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebe und die angrenzende Bundesstraße liegt bereits eine Vorbelastung vor.

Eine biologische Bewirtschaftung oder Anbau von Sonderkulturen ist auf den Flächen bisher nicht erfolgt.

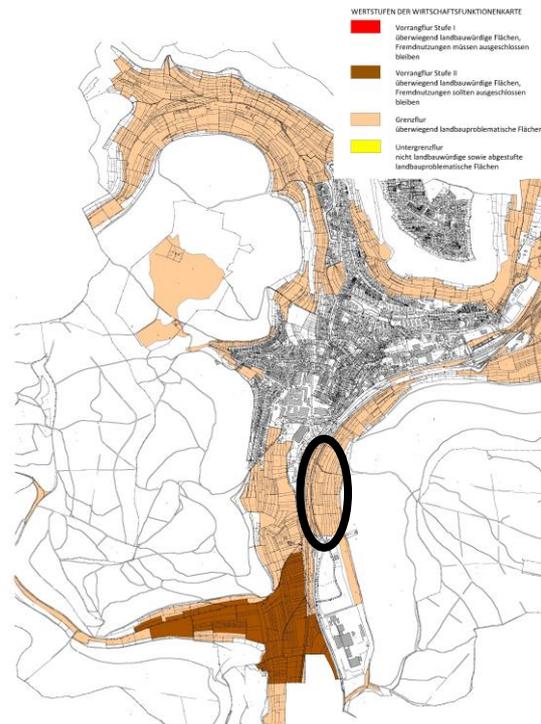
Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Die Flächen im Gebiet wurden bisher von zwei Landwirten bewirtschaftet. Die Flächen waren nur in geringem Umfang im Eigentum, der Großteil der Flächen war angepachtet. Beide Landwirte haben Tauschflächen erhalten, und zwar in viel größerem Umfang als sie eigene Grundstücke im Gebiet hatten. Auch neu zu pachtende Flächen wurden den Landwirten zur Verfügung gestellt. Mit beiden wurde im Rahmen der Umlegung eine einvernehmliche Lösung gefunden.

Ausschnitt Flächenbilanzkarte



— Bereich des Bebauungsplanes

Ausschnitt Wirtschaftsfunktionenkarte



Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

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

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

Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte

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

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wegenetz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Regionalplan Ostwürttemberg

Im Bereich der geplanten Baufläche (G 3.4 einschließlich der Erweiterungsfläche) sind im Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg ein Regionaler Grünzug (Z) sowie ein schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) festgelegt.

Die geplante gewerbliche Baufläche widerspricht damit einem Ziel und einem Grundsatz der Raumordnung. Das Verfahren zur punktuellen Änderung des Regionalplans wurde vom Regionalverband Ostwürttemberg parallel zum Bebauungsplan-Vorentwurf durchgeführt.

Der Regionalverband Ostwürttemberg hat am 22. November 2013 die Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg / Raumnutzungskarte für die Ausweisung einer Gewerbefläche Oberkochen Süd als Satzung beschlossen. Diese wurde vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur am 10.07.2015 für verbindlich erklärt und durch die öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 21.08.2015 rechtsverbindlich.

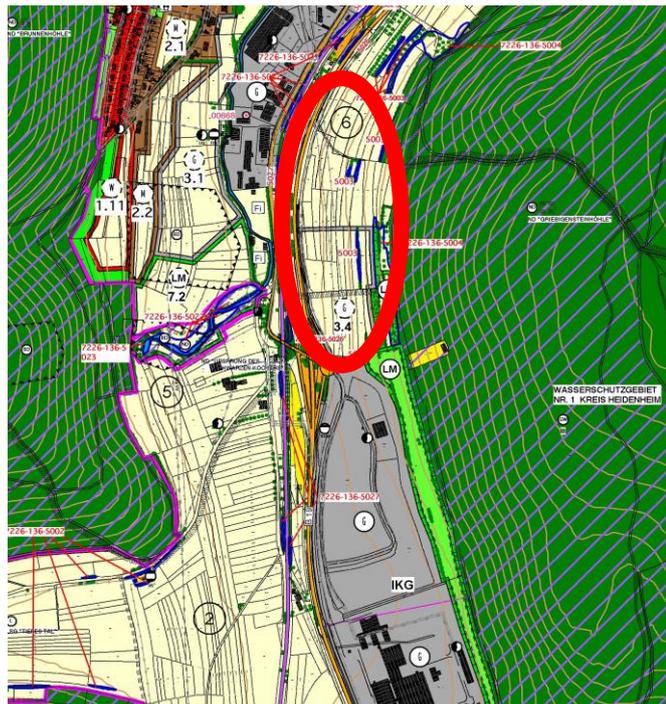
Nach Änderung des Regionalplanes ist im Bereich der geplanten Gewerbebaufläche „Oberkochen Süd, Teil II“ eine Fläche für Gewerbe dargestellt und der schutzbedürftige Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz sowie der Regionale Grünzug zurückgenommen.

Flächennutzungsplan

Der FNP 2025 ist am 09.11.2012 mit Ausnahme der geplanten Gewerbebaufläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ und mit Ausnahme einer geplanten Wohnbaufläche rechtswirksam geworden.

Im FNP 2025 sind das Gewerbegebiet als geplante gewerbliche Baufläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ und der Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft incl. geschütztem Biotop dargestellt.

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



Ausschnitt aus dem FNP 2025

Bebauungspläne

Am südlichen Rand des Planungsgebietes sind der rechtskräftige Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ und dessen 1. Änderung betroffen, die in Teilbereichen durch den Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil II“ überplant werden. Der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ ist seit 25.08.2006 rechtswirksam und dessen 1. Änderung seit 02.09.2010.

Stadt Oberkochen
Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil II“



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
„Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
„Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“, 1. Änderung

Schutzgebiete

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

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

In der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 3 zum Umweltbericht) wurde festgestellt, dass bei einer Inanspruchnahme von Hecken und Säumen CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Diese wurden bei der Ausarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen entsprechend berücksichtigt, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes und der betroffenen Arten stattfindet.

Innerhalb des geplanten Gebietes waren drei nach § 32 NatSchG geschützte, kartierte „Feldhecken südöstlich Oberkochen“ (Nr. 7126-136-5003) vorhanden, die aufgrund der geplanten Geländemodellierung nicht erhalten werden konnten. Nach Erteilung der Ausnahmegenehmigung zum Verpflanzen der Hecken, wurde dies für den Großteil der Hecken im Frühjahr 2013 bereits durchgeführt. Des Weiteren sind Hecken, die dem Halbtrockenrasen vorgelagert sind, im Planungsgebiet vorhanden. Diese haben eine entsprechende Wertigkeit, können aber erhalten werden.

In Richtung Osten, dem Waldrand vorgelagert, befinden sich Magerrasenflächen, die teilweise als „Wacholderheide südöstlich Oberkochen“ (Nr. 7126-136-5004) kartiert sind.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiets „Gemeinsame Zone III der Wasserfassungen im Brenztal“.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

4.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt südlich des Stadtgebiets von Oberkochen am östlichen Talrand, nördlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ bzw. dessen 1. Änderung. Es wird begrenzt durch die Bundesstraße 19 im Westen und den Waldrand des Waldgebietes Eßhalde im Osten. Im Norden in Richtung des Hauptortes Oberkochen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

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

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 9,59 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 762/9, 824, 829, 830, 831, 832, 837/1, 837/2, 838/1, 838/2, 838/3, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 862 und 863 sowie Teilflächen der Flurstücke 872, 873, 876, 877 und 879.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Oberkochen.

4.3 Nutzungen im Plangebiet

Der Großteil der Freiflächen wird bisher landwirtschaftlich genutzt, ein Teilbereich bereits auch als Verkehrsfläche. Dabei handelt es sich um den parallel zur B 19 verlaufenden Feldweg, der auch als Radweg und Zufahrt zum Parkplatz am Bahnhof dient sowie den Feldweg am nördlichen Rand des Geltungsbereiches zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen.

Die im Planungsgebiet verlaufenden 2 Leitungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (Druckleitung 1 / 900 Ge (westlich) und Druckleitung 2 / 900 St (östlich)) wurden bereits in die geplante Grünfläche am westlichen Rand des Planungsgebietes verlegt.

Teilweise sind auf den landwirtschaftlichen Flächen Feldhecken mit vorgelagerten Säumen vorhanden. Auch für den Großteil der Hecken, die durch die geplante Geländemodellierung betroffen sind, hat bereits eine Umpflanzung stattgefunden.

4.4 Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Süden: von Straßengrundstücken (Flste Nrn. 762/2, 824/1 und 1004/5) sowie dem Flst. Nr. 762
Im Norden: von einer Teilfläche des Wegegrundstücks (Flst. Nr. 877) und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Flste. Nrn. 869, 870, 871, 872, 873, 874, 876 und 879)
Im Westen: von Straßengrundstücken (Flste. Nrn. 824/1, 1004 und 1004/5)
Im Osten: von einer Teilfläche des Wegegrundstücks (Flst. Nr. 877), von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Flste. Nrn. 833, 864, 873, 874, 876 und 879), einer Grünfläche (Flst. Nr. 762) und einer Maßnahmenfläche (Flst. Nr. 836)

4.5 Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Übergangsbereichs zwischen Kochertal und Brenztal.

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

Im Rahmen der Planung wurde vom Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG am 28.11.2013 eine Baugrunduntersuchung erstellt, die bei der Stadt Oberkochen eingesehen werden kann.

4.6 Altlasten

Es sind keine Altlasten in diesem Bereich bekannt.

4.7 Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1 Grundwasser

Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die Fläche liegt teilweise in einem Wasserschutzgebiet, Zone III.

Das Bebauungsplangebiet ist der hydrologischen Einheit des Oberjura zuzuordnen.

4.7.2 Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.8 Erschließung

Die geplante Gewerbefläche ist durch den angrenzenden, bestehenden Kreisverkehr erschlossen. Über diesen Kreisverkehr erfolgt eine Anbindung sowohl an das städtische als auch an das überörtliche Verkehrsnetz.

4.9 Ver- und Entsorgung

An das bestehende Netz (Kanal + Wasserleitung) kann im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs angeschlossen werden.

Für die Ableitung von unverschmutztem Regenwasser kann ebenfalls eine bestehende Leitung in Höhe der westlich gelegenen Fischzucht genutzt werden. Hier sind zum Schutz des Betriebes noch Umbaumaßnahmen erforderlich.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1 Planerisches Leitbild und Zielsetzung

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

Nachdem in Oberkochen keine öffentlich verfügbaren gewerblichen Bauflächen mehr vorhanden sind, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“ der Bedarf an gewerblichen Bauplätzen gedeckt werden, um künftige Entfaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe zu gewährleisten sowie die Ansiedlung neuer Betriebe zu ermöglichen.

Dabei stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen
- Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur
- keine zusätzliche Immissionsbelastung für Ortslagen
- keine Zulassung für Vergnügungsstätten
- keine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, die negative Auswirkungen auf die Kernstadt auslösen können

Unter Beachtung der landschaftlich wertvollen und grünordnerisch bedeutsamen Bereiche des südöstlichen Ortsrandes, umfasst die Erweiterung fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die am südöstlichen Rand ausgewiesene Maßnahmenfläche (Externe Ausgleichsmaßnahme) des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ bleibt erhalten. Dies gilt auch für die dem Halbtrockenrasen vorgelagerten, vorhandenen Hecken, die innerhalb der geplanten Grünfläche am östlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes erhalten werden können. Drei Hecken konnten auf Grund der erforderlichen Geländemodellierungen nicht erhalten werden, diese wurden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verpflanzt.

5.2 Emissionen / Immissionen

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

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

Das Planungsgebiet ist zu großen Teilen weiter von der Bundesstraße abgerückt als die bereits bestehenden Gewerbeflächen. Im Bebauungsplan wurde bei der Umgrenzung der Fläche für entsprechende Maßnahmen von einem Abstand von 50 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße ausgegangen.

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

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr mit direkter Anbindung an die B 19.

Um den Bedarf sowohl an großen als auch an kleinen Gewergrundstücken decken zu können, sieht die Planung eine einhüftige Erschließung mit Wendehammer am westlichen Gebietsrand vor. Ein zurückliegendes Baugrundstück am nordöstlichen Rand kann als „Pfeifenstielgrundstück“ erschlossen werden. Hierfür ist ein entsprechendes Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen.

Das südöstliche Baugrundstück kann aufgrund der Höhenlage der Erschließungsstraße (Breite 6,5 m), die vom Kreisverkehr her ansteigt, nur über einen Zufahrtbereich erschlossen werden und nicht auf der gesamten Grundstückslänge.

Parallel zur Erschließungsstraße wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m geführt. Teilweise werden die Erschließungsstraße und der Gehweg durch einen 2,5 m breiten Parkstreifen für LKW's getrennt. Vom Wendehammer zum bestehenden Feldweg (Flst. Nr. 877), der parallel der B 19 verläuft, ist eine Geh- und Radwegverbindung mit einer Breite von 3,0 m vorgesehen.

Der am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Feldweg (Breite 3,0 m) wird an die neuen Geländehöhen angepasst.

Wegen des bestehenden Ausbaustandards des parallel zur B 19 verlaufenden Feldwegs (Flst. Nr. 877) und seiner Funktion als Fuß- und Radweg sowie als Zufahrt zu den Parkplätzen am Bahnhof mit Zweirichtungsverkehr empfiehlt sich keine Fahrverknüpfung mit der inneren Erschließung des neuen Gewerbegebietes.

Für die Nutzbarmachung des Geländes als Gewerbegebiet sind hangseitig große Abgrabungen und talseitig Aufschüttungen erforderlich, um die benötigten ebenen Gewerbeflächen in einer entsprechenden Größe bereitstellen zu können. Die bis zu 12 m hohen Hangböschungen sind aus erdstatischen Gründen bei einer Böschungsneigung von 1:1,2 (Felszone) bis 1:2 (Deckschichtzone) mit einer Zwischenberme zu gliedern. Der Geländeauftrag muss mit entsprechender Bodenverbesserung erfolgen, um als Baufläche genutzt werden zu können. Dies ermöglicht bei den Talböschungen eine Böschungsneigung von 1:1,5 ohne Zwischenbermen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Wasserversorgung wird über den bestehenden Wasserhochbehälter „Eßhalde“, der südöstlich außerhalb des Gebietes errichtet wurde, sichergestellt. Über diesen Wasserhochbehälter werden die Gewerbegebiete „Oberkochen Süd, Teil II“ und „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbrunn“ versorgt. Nach Auskunft der Stadtwerke Oberkochen ist die Behältergröße mit 650 m³ auch für die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil II“ ausreichend dimensioniert.

Versorgungsleitungen DN 100 / DN 150 sind über die Rudolf-Eber-Straße und den bestehenden Kreisverkehr bereits bis an den südlichen Gebietsrand des geplanten Gewerbegebietes verlegt. Bei Bedarf kann an die benachbarte Fallleitung vom Wasserhochbehälter zusätzlich angeschlossen werden.

Die ursprünglich mittig durch das Gebiet verlaufenden 2 Leitungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (Druckleitung 1 / 900 Ge (westlich) und die Druckleitung 2 / 900 St (östlich)) wurden in die geplante Grünfläche am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verlegt. Die beiden Leitungen wurden unmittelbar nach der Querung der B 19 zusammengeführt und östlich des parallel zur B 19 verlaufenden Feldweges Flst. Nr. 877 bis zum bestehenden Kreisverkehr neu trassiert. Dies erforderte erhebliche Vorleistungen der Stadt Oberkochen. Dabei musste ein Arbeitsraum von 8 m zwischen Feldweg und Beginn der Böschung eingehalten werden.

Die Stromversorgung sowie der Ausbau des Telekommunikationsnetzes können von den bestehenden Leitungen erfolgen, die bis zum Kreisverkehr am südlichen Gebietsrand verlegt sind. Eine Umspannstation ist südlich des Planungsgebietes im bestehenden „Interkommunalen Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ vorhanden. Zwei zusätzliche Stationen können an der neuen Erschließungsstraße im geplanten Gewerbegebiet untergebracht werden, entsprechende Flächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Entsorgung

Allgemeine Angaben zur Kanalisation

Entsprechend den bestehenden angrenzenden Gewerbeflächen wird das geplante Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ im modifizierten Mischsystem entwässert.

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

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

Das Gebiet wurde bei der Fortschreibung des Allgemeinen Kanalisationsplanes der Stadt Oberkochen berücksichtigt.

Ableitung Schmutzwasser

Das anfallende gewerbliche Schmutzwasser und die verschmutzte Teilmenge an Regenwasser aus den Hof- und Lagerflächen des gesamten Gebietes, wird über den neu geplanten Mischwasserkanal DN 300 - DN 500 in der neuen Erschließungsstraße abgeführt und an die bereits bestehende Mischwasserleitung im Bereich des Kreisverkehrs angeschlossen.

Im nördlichen Teil des Baugebietes ist die Entwässerung der Kellergeschosse teilweise nicht im Freispiegel möglich.

Ableitung Außengebietswasser

Das Außengebietswasser ist bisher bis zum parallel der B 19 verlaufenden Feldweg (Flst. Nr. 877) abgeflossen und über die Straßenentwässerungseinrichtung dem Schwarzen Kocher zugeführt worden. Geplant ist, das Außengebietswasser für den südlichen Teilbereich hangseitig an der Böschungsoberkante mit Gräben abzuleiten und über die bestehenden Leitungen dem vorhandenen RRB innerhalb des „Interkommunalen Gewerbegebietes Oberkochen - Königsbronn“ zuzuführen.

Das Oberflächenwasser der westlichen Böschung (Grünflächen zwischen neu geplanter Erschließungsstraße und bestehendem Feldweg, Flst. Nr. 877, der parallel der B 19 verläuft) wird zum Tiefpunkt und von dort unter der B 19 hindurch über den vorhandenen Durchlass mit DN 300 – DN 700 zum Schwarzen Kocher abgeleitet. Diese Leitung führt auch bisher schon das Oberflächenwasser des Außenbereichs ab. Es entsteht eine Entlastung der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen (Querung B 19 / Bahnlinie) durch die vorgesehene Abführung des Außengebietswassers des südlichen Teilbereichs zum vorhandenen RRB.

Für das Außengebietswasser des nördlichen Teilbereichs ist ein weiteres Regenrückhaltebecken geplant. Der Ablauf dieses Regenrückhaltebeckens wird an die vorhandene Leitung (Querung B 19 / Bahnlinie) zum Schwarzen Kocher angeschlossen. Dabei werden die Entwässerung des Entleerungsschachtes und des Kupplungsschachtes der neu verlegten Landeswasserleitung berücksichtigt.

Ableitung Dachflächenwasser

Die Ableitung und Pufferung des unverschmutzten Dachflächenwassers des südlichen Teilbereiches ist für das im Süden bereits vorhandene RRB in einem Wasserrechtsgesuch bereits genehmigt.

Im nördlichen Teilbereich soll das Dachflächenwasser dem neu geplanten RRB zugeleitet werden.

Für die Dachflächen ist die Pufferung des unverschmutzten Oberflächenwassers auch auf den privaten Baugrundstücken vorgeschrieben.

Detaillierte Angaben sind dem Wasserrechtsgesuch zu entnehmen, das parallel zum Bebauungsplan-Entwurf eingereicht wurde.

5.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Planungsgebiet schließt direkt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ an. Auf Grund der vom Hauptort abgesetzten Lage ist darauf zu achten, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Im Bebauungsplan wird daher eine Höhenbegrenzung der Gebäude in Bezug auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ausgewiesen. Auf Grundlage der Festsetzung der EFH der Gebäude kann ein weitgehender Erdmassenausgleich innerhalb des Gebietes erreicht werden.

Für die Befestigung der PKW-Stellplätze wird die Herstellung mit wasserdurchlässigen Belägen sowie eine Begrünung verlangt.

Gehölze, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes nicht erhalten werden können, wurden bereits im Vorfeld in der direkten Umgebung innerhalb des Geltungsbereiches versetzt und werden nach Fertigstellung der vorgesehenen Geländemodellierungen noch ergänzt. Weitere Heckenpflanzungen finden am westlichen Gebietsrand auf der neuen Böschung zwischen der neu geplanten Erschließungsstraße und dem bestehenden Feldweg statt. Weiterhin sind zur Durchgrünung entlang der Straße und innerhalb der Baufläche Baumpflanzungen vorgesehen.

Es wurde ein Umweltbericht mit Darstellung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Der Eingriff durch die Überplanung kann innerhalb des Baugebiets weitestgehend ausgeglichen werden. Eine zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahme wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde noch festgelegt.

Faunistische Erhebungen und eine artenschutzrechtliche Prüfung wurden durch den Biologen Hans-Georg Widmann, Esslingen, bereits durchgeführt. Die Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt und in den Umweltbericht eingearbeitet. Aufbauend auf dem Gutachten wurden die grünordnerischen Maßnahmen festgelegt. Hier fand bereits eine detaillierte Planung statt, um die wertvollen, dem Waldrand vorgelagerten Heckenstrukturen am östlichen Rand erhalten zu können.

Für die Verpflanzung der Hecken, welche als besonders geschützte Biotope („Feldhecken südöstlich Oberkochen“ (Nr. 7126-136-5003) ausgewiesen waren, wurde vom Landratsamt Ostalbkreis eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Der Großteil der Hecken wurde im Frühjahr 2013 bereits verpflanzt.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gewerbegebiet

Das Plangebiet ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den angrenzenden Bebauungsplänen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zum Schutz der umgebenden Bebauung wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Um eine Konkurrenzsituation mit den innerörtlichen Betrieben zu vermeiden wurden Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs im Gebiet nicht zugelassen. Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

6.1.2 Öffentliche Grünfläche

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Absicht ist, die Bauflächen an dem bereits vorhandenen Bestand im Süden auszurichten. Daher wurden die Festsetzungen aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ bzw. dessen 1. Änderung größtenteils übernommen.

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die bauliche Nutzung in den Randbereichen zu Gunsten von Grünflächen beschränkt.

Durch die Baugrenzen ist die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Die städtebauliche Absicht ist, die Bauflächen intensiv zu nutzen statt innerhalb des Gewerbegebietes Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben und dafür die wertvolleren Randbereiche zu erhalten und als Grünfläche auszuweisen. Beim Maß der baulichen Nutzung wurde deshalb mit 0,8 die höchste, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Da hierzu auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Lagerflächen zählen, sind Überschreitungen des Wertes von 0,8 nicht zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Nutzfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

6.3 Bauweise

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

6.4 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes. Die Gebäudehöhen im GE können bis 15,0 m realisiert werden, da diese auf Grund der Arbeitsabläufe und -einrichtungen bei den modernen Betrieben erforderlich sind. Diese Höhe orientiert sich auch an den

Festsetzungen des bestehenden angrenzenden Gewerbegebietes. Die Bezugspunkte sind im Textteil konkretisiert.

Die im Lageplan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten, um Abgrabungen/Aufschüttungen zu reduzieren und eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 50 cm zulässig.

Bei Einhaltung der im Plan eingetragenen EFH kann im Nordteil des Gebietes das Erdgeschoss im Freispiegel entwässert werden, nicht aber ein Kellergeschoss. Bei einer Unterschreitung der im Plan festgelegten EFH kann eine Entwässerung im Freispiegel nicht gewährleistet werden.

6.5 Nebenanlagen

6.5.1 Stellplätze, Garagen und Carports

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

Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher auf dem einzelnen Firmengrundstück müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteinen usw.) gebaut werden. Dies dient der Entlastung von Abwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Kläranlagen. (Festsetzung unter A 7.1).

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

6.5.2 Sonstige Nebenanlagen

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

6.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

Beim Bau der Erschließungsstraße bzw. Umbau des parallel zur B 19 verlaufenden Feldweges (Flst. Nr. 877) und des Feldweges am nördlichen Gebietsrand können Anpassungen an den Grundstücksgrenzen erforderlich werden.

6.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es wird auf die Erläuterung im Umweltbericht verwiesen.

6.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Verlegung und Unterhaltung der neuen Landeswasserleitung sowie die Erschließung aller Baugrundstücke und der Versorgungsfläche zu gewährleisten, werden im Bereich der Bauflächen und der landwirtschaftlichen Flächen im Privateigentum verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Oberkochen, des Zweckverbandes Landeswasserversorgung, der Leitungsträger und der angrenzenden Grundstückseigentümer ausgewiesen.

6.9 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Flächen, in denen mit Geräuschemissionen aus Verkehrslärm zu rechnen ist, wurden entsprechend gekennzeichnet. Es wurde eine Festsetzung zu den einzuhaltenden Orientierungswerten getroffen.

Die im Vorentwurf enthaltene Festsetzung zu Mindest-Flächengrößen konnte beim Bebauungsplan-Entwurf entfallen, da alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Oberkochen sind.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1 Dachform, Dachneigung

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

Die maximale Höhe der Dächer ist durch die Festsetzung der „Höhen baulicher Anlagen“ (Festsetzung unter A 4) so begrenzt, dass sie sich an umgebender Bebauung orientiert und eine möglichst geringe Beeinträchtigung darstellt.

7.1.2 Dachdeckung

Für eine harmonische Einbindung sind Dachflächen bis 15° Neigung auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Stärke der Substratschicht mind. 7 cm). Im Hinblick auf eine zeitgemäße Energienutzung können alternativ auf mindestens 50 % der Dachfläche Anlagen zur Solarnutzung vorgesehen werden.

7.1.3 Äußere Gestaltung

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

Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Betriebsgelände zulässig. Auf eine Einschränkung der Größe wurde verzichtet. (Festsetzung unter A 5.2, B 1.3 und B 2)

7.2 Werbeanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde im Rahmen der Entwurfsplanung die Art der Werbeanlagen beschränkt. Künftig ist eine Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche nicht mehr zulässig.

7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Bauflächen

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Größenordnung bis zu 3,0 m mit sich bringen können.

7.4 Einfriedungen

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

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

7.5 Regenwasserrückhaltung

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

7.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind im Gebiet nicht zugelassen.

7.7 Ordnungswidrigkeiten

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

8. HINWEISE

In Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen. Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden
- Die Behandlung des Oberbodens
- Vorliegen bzw. Erstellen einer Baugrunduntersuchung
- Umgang mit Vermessungs- und Grenzzeichen
- Beachtung vorhandener elektrischer Anlagen
- Beachtung des Grundwasserspiegels und des Wasserschutzgebietes
- Die Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen
- Beachtung der Vorgaben zum Schallschutz
- Beachtung der Leitungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung
- Maßnahmen aus dem Umweltbericht
- Ermittlung der GRZ
- Hinweis zur Gebäudeentwässerung
- Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne

9 ABWÄGUNG

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erfolgt im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren (FNP und B-Plan). Die Bauleitplanverfahren dienen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens hat bereits eine frühzeitige Anhörung stattgefunden, bei der auf die beabsichtigte FNP-Einzeländerung hingewiesen wurde. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

In den Stellungnahmen wurden Hinweise gegeben, die Auseinandersetzung mit den betroffenen Grundsätzen und Zielen des LEP in den Planunterlagen zu ergänzen (z. B. Systematik und Aussagekraft der Digitalen Flurbilanz).

Es wurde davon ausgegangen, dass das Bebauungsplan-Verfahren zurückgestellt und das Ergebnis der Regionalplanänderung abgewartet wird.

Im Vorfeld wurde detailliert untersucht, ob bauliche Erweiterungen im Rahmen der Bestandsflächen oder der im FNP 2025 geplanten Bauflächen möglich sind. Die Darstellung / Ergebnisse der Untersuchung sind der Alternativenprüfung im Umweltbericht zu entnehmen. Aussagen zum Umgang mit den Zielen des Landesplanungsgesetzes sind in dieser Begründung unter Ziffer B 3. beschrieben worden.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden und diese dem noch bestehenden Ausgleichsdefizit rechnerisch gegenübergestellt werden sollten. Auch im Hinblick auf den Artenschutz bzw. die geplante Verpflanzung der früher nach § 32 NatSchG geschützten Hecken wurden Detailanregungen gegeben.

Die Verpflanzung der Hecken hat nach Genehmigung des LRA Ostalbkreis –GB Baurecht und Naturschutz, Unteren Naturschutzbehörde- (erteilt am 13.02.2013) und den darin geforderten Auflagen stattgefunden. Im Hinblick auf externe Ausgleichsmaßnahmen werden diese in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde noch festgelegt.

Zum Satzungsbeschluss wurden die Unterlagen des Bebauungsplanes im Hinblick auf folgende Aspekte ergänzt:

Zum Bebauungsplan-Entwurf sind die im Vorentwurf geäußerten Bedenken des Regierungspräsidium Stuttgart und des Regionalverbandes Ostwürttemberg entfallen, da die Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg / Raumnutzungskarte für die Ausweisung einer Gewerbefläche Oberkochen Süd vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur am 10.07.2015 für verbindlich erklärt wurde.

Die Daten zum Verfahren wurden in der Begründung entsprechend angepasst.

Vom Landratsamt Ostalbkreis –GB Landwirtschaft-wurden die bereits im Vorentwurf geäußerten Bedenken aufrecht erhalten und erneut darauf hingewiesen, dass für externe Ausgleichsmaßnahmen keine intensiv genutzten Acker- oder Grünlandflächen herangezogen werden dürfen bzw. eine Optimierung der Flächen für die Landwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches angeregt.

Durch eine Verlegung des geplanten Feldweges und der öffentlichen Grünfläche konnte den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen werden. Die verlegte Grünfläche wird nicht mehr als Maßnahmenfläche m² ausgewiesen sondern als Fläche mit Pflanzgebot. Vor Satzungsbeschluss fand eine einvernehmliche Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden (ULB/UNB) statt.

Die neuen Flächenabgrenzungen wurden in die Unterlagen eingearbeitet.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Ostalbkreis) wurde eine nicht enthaltene artenschutzrechtliche Maßnahme in den Hinweisen des Textteils aufgenommen.

Vom Landratsamt Ostalbkreis wurden Detailanregungen zu einzelnen Festsetzungen und Plandarstellungen gegeben.

Die Plandarstellung und Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

Von der EnBW ODR wurde nochmals auf ein Leitungsrecht hingewiesen. Aufgrund der Lage in einer öffentlichen Fläche ist die Ausweisung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich. Für die betroffene Grünfläche wurde eine Formulierung zur Berücksichtigung der geplanten Leitung aufgenommen und mit dem Leitungsträger abgestimmt.

10 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich insgesamt:	95.903 m ²
Davon	
Gewerbegebiet	42.928 m ²
Verkehrsfläche	10.562 m ²
Verkehrsgrün	1.525 m ²
Versorgungsfläche	135 m ²
Öffentliche Grünfläche	38.490 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft	975 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	1.288 m ²

UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

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

- 1.0 EINLEITUNG
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
 - Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 1.2 Ziele des Umweltschutzes

- 2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN
 - 2.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.2 Entwicklungsprognose
 - 2.3 Umweltschutzmaßnahmen
 - 2.4 Alternativuntersuchung
 - 2.5 Ergebnis der Umweltprüfung

- 3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN
 - 3.1 Technische Verfahren
 - Hinweise auf Schwierigkeiten
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung
 - 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung

ANLAGEN

- Anlage 1 zum Umweltbericht: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- Anlage 2 zum Umweltbericht: Bestandsplan M 1:2.000
- Anlage 3 zum Umweltbericht: Faunistische Erhebungen und artenschutzrechtliche Prüfung vom 17.08.2012

1.0 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Nachdem in Oberkochen keine öffentlich verfügbaren gewerblichen Bauflächen mehr vorhanden sind, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“ der Bedarf an gewerblichen Bauplätzen gedeckt werden. Das Plangebiet schließt direkt an den bestehenden Gewerbestandort südöstlich der Ortslage an. Hier sind bereits die Bebauungspläne „Oberkochen Süd, Teil I“ und „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ ausgewiesen.

Geplante Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Bebauungsplangebiet wird ein Gewerbegebiet mit 42.928 m² festgesetzt. Ein Gewerbegebiet dient nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Weiterhin werden Verkehrsflächen mit 10.562 m², Verkehrsgrünflächen mit 1.525 m², zwei Versorgungsflächen mit insgesamt 135 m², eine öffentliche Grünfläche mit 38.490 m², eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit 975 m² sowie eine Fläche für die Landwirtschaft mit 1.288 m² ausgewiesen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Allgemeine Ziele:

Die Planung 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. Diesen Zielen kann durch Nutzung bereits bestehender Infrastruktureinrichtungen und Angliederung an bestehende Gewerbegebiete Rechnung getragen werden.

Spezielle Ziele:

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild soll eine Höhenbeschränkung für die Gebäude aufgenommen werden, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Die wertvollen Strukturen im oberen Hangbereich wie Halbtrockenrasen und Gehölzstrukturen mit vorgelagerten Säumen sollen -soweit möglich- erhalten und ergänzt werden.

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsbeschreibung

BODENPOTENTIAL UND BODENNUTZUNG

Geologie und Böden

Der geologische Untergrund besteht vorwiegend aus den Schichten des Juras. Auf der Gemarkung Oberkochen herrschen die Schichten des Weißjura vor. Diese stehen vor allem auf den Hochflächen, Kuppen und den Talhängen des Albuch (östlich Oberkochen) an.

Zwischen Oberkochen und Königsbronn befinden sich an den unteren Hanglagen die ältesten Flussablagerungen, die sogenannten Ochsenberg-Schotter der Urbrenz. Folgende Bodentypen sind in diesem Bereich voraussichtlich anzutreffen:

- Pararendzina
- Terra fusca – Pararendzina
- Braunerde – Pararendzina

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Übergangsbereichs zwischen Kochertal und Brenztal. Durch die Lage im Tal der Urbrenz ist der Standort als landschaftsgeschichtliche Urkunde nicht unbedeutend. Die vorhandenen Böden in diesem Bereich zählen jedoch nicht zu den besonders seltenen

Böden (aufgrund von Alter und Verbreitung) oder zu den Böden mit hohem Natürlichkeitsgrad (geringe anthropogene Veränderungen).

Es handelt sich um Böden mit mittlerer Gesamtbewertung (Einschätzung nach der Flächenbilanzkarte: ca. hälftig Vorrangfläche Stufe II, ca. hälftig Grenzfläche), (Einschätzung nach der Wirtschaftsfunktionenkarte: insgesamt Grenzflur).

Bodennutzung

Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teilweise sind auch bereits versiegelte Flächen vorhanden. Ein Teilbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn“ bzw. dessen 1. Änderung. Bei diesem Teilbereich handelt es sich um eine Grünfläche mit einer Feldhecke sowie einen Teil des parallel zur B 19 verlaufenden Feldweges (Flst. Nr. 877) mit Verkehrsgrün.

Altlasten

Es sind keine Altlasten in diesem Bereich bekannt.

GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

Oberflächengewässer:

Im Gebiet sind keine Quellen und Fließgewässer vorhanden.

Grundwasser:

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. Diese Quellen schütten nur zeitweilig, vor allem nach starken Niederschlägen, im Planungsgebiet sind allerdings keine vorhanden.

Die oberirdische Hauptwasserscheide, welche das Einzugsgebiet der Donau und des Rheins trennt, verläuft im Planungsraum. 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.

In der Talsohle liegt der quartäre Grundwasserspiegel ca. 4 m unter Gelände im Bereich der quartären Aueablagerungen.

Wasserschutzgebiete:

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiets „Gemeinsame Zone III der Wasserfassungen im Brenztal“.

KLIMAPOTENTIAL UND LUFTHYGIENE

Allgemeine Klimadaten

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

Die durchschnittliche Niederschlagssumme beträgt ca. 930 mm/Jahr.

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

Kaltluftentstehung/Kaltluftabfluss

Gering bis mäßig geneigte Wiesen- und Ackerflächen sind Hauptproduzenten der Kaltluft und dadurch besonders bedeutsam für das Klimapotential. Sie wirken der innerörtlichen Aufheizung entgegen.

Die Bedeutung für die Kaltluftentstehung wird mittel eingeschätzt, da in der Umgebung westlich des Kochers noch große Freiflächen mit ähnlich gutem Potential für die Kalt- und Frischluftentstehung vorhanden sind. Teilweise sind Gehölzstrukturen vorhanden, die für die Luftreinhaltung von Bedeutung sind. Aus südlicher Richtung strömt Frischluft zur Ortslage von Oberkochen. Die Kaltluftabflussbahn liegt vorwiegend im Bereich des Taltiefpunktes.

FLORA, FAUNA UND IHRE LEBENSRAUME

Schutzgebietsausweisungen

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale ausgewiesen. Weiter östlich im Bereich der Waldflächen ist das Natura 2000-Gebiet (Nr. 7226-341 „Heiden und Wälder nördlich Heidenheim“) ausgewiesen.

Im Bereich des Planungsgebietes waren „Feldhecken südöstlich Oberkochen“ (teilweise nach § 32 NatSchG geschützt, Nr. 7126-136-5003) vorhanden. Die Verpflanzung der Hecken, die nicht erhalten werden können, wurde vom Landratsamt Ostalbkreis genehmigt und größtenteils bereits durchgeführt. Weiter östlich befindet sich die „Wacholderheide südöstlich Oberkochen (Eßhalde)“ (Nr. 7226-136-5004).

Biotopstruktur

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. Hier sind Acker und intensiv genutzte Grünlandflächen vorhanden. Am oberen Hang werden die Wiesenflächen teilweise nur noch extensiv genutzt und gehen in Richtung Wald in eine Magerwiese und einen mager ausgebildeten Halbtrockenrasen über. Der Halbtrockenrasen wird regelmäßig gepflegt und beweidet, eine entsprechende Verpflichtung ergibt sich aus dem Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbrunn“. Die Fläche wurde als externe Maßnahmenfläche festgelegt.

Am oberen Hang befinden sich mehrere Hecken, allerdings sind diese nur teilweise als § 32-Biotop ausgewiesen, obwohl im Freiland eine durchgehende und naturnahe Gehölzbestockung vorhanden ist. Auch die weiteren vorhandenen Hecken sind daher durchaus als § 32-Biotop einzustufen und damit dem Biotopschutz zu unterwerfen (nicht die kartografische Ausweisung bestimmt den Biotopschutz, sondern die tatsächlich vorhandene Qualität).

Nach Norden hin setzt sich die Nutzung in ähnlicher Art und Weise fort, wie sie auch innerhalb des Geltungsbereiches anzutreffen ist, nach Süden hin grenzt die Fläche des interkommunalen Gewerbegebietes an, d. h. die ehemals vorhandene Morphologie des Talabhanges ist hier einer Verebnungsfläche mit hangseitigen Steilböschungen gewichen.

Biotopverbund

Die obere Hangzone mit Feldhecken, Heidebereichen/Grünland und dem Waldrand stellt eine wertvolle Biotopabfolge dar und dient dem Biotopverbund in Nord-Südrichtung vom Kochertal zum Brenztal.

Der Biotopverbund von den östlichen Hangwäldern zur Talsohle und dem Kocherursprung bzw. den westlichen Hangwäldern ist durch die B 19 und die Bahnlinie sowie die südlich angrenzenden bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen behindert.

LANDSCHAFTSBILD / KULTURELLES ERBE / BESIEDLUNG / ERHOLUNG / MENSCH

Landschaftsbild / Kulturelles Erbe

Geprägt wird das Landschaftsbild in der Umgebung durch den offenen, ebenen Talraum und die sanften Übergänge zum Hangwald mit den vorgelagerten Hecken.

Mittig im Talraum liegen die Bundesstraße, die Bahnlinie und einzelne Höfe.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Talrand und ist durch die bestehende und bereits geplante gewerbliche Bebauung vorbelastet.

Besiedlung / Erholung / Mensch

Für die Naherholung des Hauptortes spielen der Tierstein, das Wolfertstal, der Bereich um den Kochersprung und auch das Tiefe Tal sowie der Volkmarsberg eine große Rolle. In diesen Bereichen besteht eine hohe Dichte von Landschaftsstrukturen, die durch eine entsprechende Erschließung gut nutzbar sind. Innerhalb des Waldsaums oberhalb des geplanten Gewerbegebietes verläuft der „Karstquellenwanderweg“. Der Landschaftsraum ist allgemein aufgrund seiner vielfältigen Strukturen und dem vorhandenen Wegenetz gut zur Erholungsnutzung geeignet. Die Erholungswirkung des Gebietes ist aufgrund der Verlärmung durch die B 19 und die Bahnlinie aber beeinträchtigt. Innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche verläuft nur ein Feldweg parallel zur Bundesstraße.

Das Planungsgebiet ist bislang noch nicht bebaut. Im Süden grenzt unmittelbar das „Interkommunale Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn“ an.

Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung sind die Flächen im Gebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ teilweise als Vorrangfläche Stufe II und teilweise als Grenzfläche in der digitalen Flächenbilanzkarte bewertet. In der Wirtschaftsfunktionenkarte wird die Fläche „Oberkochen Süd, Teil II“ als Grenzflur eingestuft. Eine Beschreibung zur Systematik bzw. Aussagekraft der Einstufungen siehe unter Ziffer B 3. in der Begründung.

2.2 Entwicklungsprognose

Die Situation bei Nichtdurchführung der Planung (Bestandssituation) wurde unter 2a) detailliert dargelegt. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Entwicklung bei Durchführung der Planung beschrieben.

BODENPOTENTIAL UND BODENNUTZUNG

Versiegelung des Bodens

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 95.903 m².

Bestand:

- 4.545 m² Versiegelte/Teilversiegelte Flächen
- 87.648 m² Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche, Straßennebenflächen
- 3.710 m² Gehölzfläche

Planung:

- 42.928 m² Gewerbegebiet (GRZ 0,8)
- 10.697 m² Verkehrsfläche/Versorgungsfläche
- 42.278 m² Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche, Straßennebenflächen, Fläche für Wasserwirtschaft

Durch die Erweiterung der Gewerbe- und Verkehrsflächen kommt es zu einer erheblichen Zunahme der vollständig versiegelten Fläche, so dass ein Eingriff in das Schutzgut Boden vorliegt.

Die Versiegelung kann nur in einem kleinen Teilbereich (Pkw-Stellplätze) durch offene Beläge verringert werden. Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet.

Oberbodenüberschuss

Der Oberbodenüberschuss wird einer sachgemäßen Wiederverwendung zugeführt.

Erdmassenüberschuss

Geländeänderungen, teils Abtrag und teils Auffüllung, sind nicht vermeidbar.

Während auf den östlichen Parzellen zur Nutzung des Geländes eine Abgrabung erforderlich ist, müssen die westlichen aufgefüllt werden. Es wird ein Erdmassenausgleich im Gebiet angestrebt.

GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers

Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch die Einschnittsböschungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung hat sich in keiner der Bohrungen bis zum Abschluss der Arbeiten Wasser eingestellt.

Grundwasserneubildungsrate

Durch die geplante zusätzliche Versiegelung im Gewerbegebiet wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf die Grundwasserneubildungsrate im Einzugsgebiet der Wasserfassungen im Brenztal sind verschwindend gering, da einerseits die Fläche des Gewerbegebiets weniger als 0,5 % des gesamten Einzugsgebiets der Wasserfassungen im Brenztal ausmacht und zusätzlich am Standort bindige, d. h. wenig wasserdurchlässige Auelehme und Hanglehme anstehen.

Schadstoffeintrag ins Grundwasser

Eine Versickerung belasteten Oberflächenwassers ist nicht vorgesehen.

Das Oberflächenwasser der Hof- und Straßenflächen wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Beeinträchtigung von Oberflächengewässern

Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen wird als Minimierungsmaßnahme auf den Baugrundstücken gepuffert und über das bestehende bzw. neu geplante Rückhaltebecken dem Kocher zugeführt.

Auf Grund der Änderung des Außengebietsabflusses (punktuelle Einleitung anstelle der bisherigen breitflächigen Ableitung), wurde im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebiets „Oberkochen Süd, Teil I“ vor Einleitung in den Vorfluter „Schwarzer Kocher“ eine zentrale Regenrückhaltung (RRB) erstellt, sodass nach Erschließung des Baugebietes dem Vorfluter im Vergleich zum derzeit un bebauten Zustand nicht unverhältnismäßig mehr Wasser zugeführt wird. Für den nördlichen Teil, der nicht in diesem Becken gepuffert werden kann, ist ein zusätzliches Becken am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen.

KLIMAPOTENTIAL UND LUFTHYGIENE

Belastung mit Luftschadstoffen

Das Gebiet liegt südlich der Ortslage von Oberkochen und nördlich der Ortslage von Königsbronn und damit zu beiden Ortslagen nicht in der Hauptwindrichtung.

Bei Gewerbegebieten ist aufgrund der TA-Luft kein erheblicher Luftschadstoffausstoß zu erwarten. Somit kommt es voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität in den umgebenen Siedlungsbereichen.

Störung des Luftaustausches

Durch die Seitwärtslage am östlichen Hang zum Kochertal sind erhebliche Beeinträchtigungen der vorwiegend im Taltiefsten liegenden Kaltluftabflussbahn im Kochertal voraussichtlich nicht zu erwarten.

Gehölzflächen filtern Schwebstoffe aus der Luft und tragen dadurch zur Luftreinhaltung bei. Auf den Flächen des Planungsgebiets sind Heckenstrukturen vorhanden, die diesbezüglich eine Bedeutung haben. Diese Gehölzstrukturen können erhalten bzw. verpflanzt und ergänzt werden, so dass diesbezüglich keine Verschlechterung zu erwarten ist. Klima- und Immissionsschutzwälder sind durch die Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftentstehung

Die Versiegelung / Überbauung von relativ gering geneigten Acker- und Grünlandflächen bedingt eine Verringerung der Kalt- und Frischluftentstehung innerhalb des Gewerbegebiets.

Durch die vorgesehene extensive Dachbegrünung lassen sich diese Beeinträchtigungen reduzieren.

Auf Grund der Lage des neuen Gewerbegebiets in einem relativ dünn besiedelten Raum und den westlich angrenzenden großen landwirtschaftlich genutzten Flächen mit ähnlich gutem Potential für die Kalt- und Frischluftentstehung wie das Planungsgebiet sind erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima nicht zu erwarten.

FLORA, FAUNA UND IHRE LEBENSÄRUME

Beeinträchtigung von Biotopstrukturen

Im Osten des Planungsgebiets können drei nach § 32 NatSchG geschützte Feldhecken nicht erhalten werden, diese wurden weitestgehend nach Erteilung der Ausnahmegenehmigung bereits innerhalb des Geltungsbereiches verpflanzt. Dies führt zu vorübergehenden Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff. Durch detaillierte Planung der Erschließung und der damit verbundenen Geländemodellierungen können die dem Halbtrockenrasen vorgelagerten wertvollen Hecken erhalten werden. Auch eine Inanspruchnahme der blütenreichen Wiesen und des Halbtrockenrasens am oberen Hang kann dadurch vermieden werden. Die bestehende Abfolge der Biotopstrukturen Richtung Wald (Feldhecke - artenreiches Grünland - Heide – Wald) bleibt erhalten und wird in nördliche Richtung im Bereich der Wiesenflächen am oberen Hang fortgesetzt.

Durch die geplante Versiegelung wird ein teilweise für die Tierwelt bedeutsamer Lebensraum in Anspruch genommen, größtenteils aber intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Nahrungsgewinnungsraum nur eingeschränkt nutzbar waren. Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets erfolgt eine weitere Einschränkung des Nahrungsgewinnungsraums.

Durch die Verpflanzung der Hecken und entsprechende Ansaat sowie die Pflege der Grünflächen ergibt sich auf der gesamten Länge des Gewerbegebiets ein durchgehend mindestens 60 m breiter Biotopkomplex, so dass künftig wieder ein wertvoller Lebensraum für die hauptsächlich betroffenen Arten (Vögel, Reptilien, Insekten) zur Verfügung steht und erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden Biotopqualität durch die verstärkte einseitige Einschränkung des Nahrungsraums nicht zu erwarten sind.

Beeinträchtigung ökologischer Wechselbeziehungen

Der talquerende (Ost-West-Richtung) Biotopverbund für die bodengebundenen Tiere ist bisher schon durch die B 19 und die Bahnlinie beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird durch das langgezogene Gewerbegebiet weiter verstärkt. Nachdem die durchgehend freigehaltene Landschaftspflegezone in Nord-Süd-Richtung zukünftig keine intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr enthält, wird ihre Biotopverbundfunktion verbessert.

Durch die Dachbegrünung und die gliedernden Gehölzstrukturen innerhalb des Gewerbegebiets wird die Beeinträchtigung des talquerenden Biotopverbunds für Vögel minimiert.

Artenschutzrechtliche Belange

Eine Tierökologische Übersichtskartierung ist durch den Biologen Hans-Georg Widmann erfolgt (Anlage 3 zum Umweltbericht). Zusammenfassend ist folgendes festzustellen:

Beschreibung

Das geplante Gewerbegebiet liegt nördlich des Interkommunalen Gewerbegebiets Oberkochen - Königsbronn auf dem nach Westen ausgerichteten Hang. Hangseitig geht die landwirtschaftlich genutzte Fläche in einen Magerrasen über, der von Hecken durchzogen wird. Oberhalb des Magerrasens erstreckt sich dann der Hangbuchenwald.

Säuger

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Begründung: Als Nahrungshabitat ist die Fläche von einer gewissen Bedeutung, jedoch nicht essenziell notwendig, daher sind keine Verbotstatbestände zu erwarten. Detektorerhebungen erbrachten keinerlei Hinweise auf Fledermausquartiere innerhalb oder auch nur in der Nähe des geplanten Gewerbegebiets.

Vögel

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Nr. 1: Tötungsverbot, Nr. 2: Störungsverbot, Störung könnte erheblich sein, Nr. 3: Zerstörung von Lebensstätten, ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nach § 44 (5) nicht gewährleistet. Verbotstatbestände sind ohne Maßnahmen nicht auszuschließen. CEF-Maßnahmen sind erforderlich.

Begründung: Die Hecken werden von den zu erwartenden Vogelarten besiedelt. Neben Goldammer, Feldsperling und Dorngrasmücke ist vor allem die Besiedlung durch den Neuntöter hervorzuheben. Dessen Revier umfasst die kurze vorgelagerte Hecke sowie die hangwärts anschließenden Gehölzstrukturen.

Nr. 1: Sollte trotz anderweitiger Empfehlung eine Rodung erforderlich sein, ist diese nur außerhalb der Brutzeit zulässig.

Nr. 2: Um Störungen zu vermeiden, ist von den Hecken ein ausreichender Abstand zu halten. Da es voraussichtlich ohnehin notwendig sein wird, das Gelände abzuböschten, wären ein ausreichender Abstand und damit eine Störungsvermeidung gewährleistet. Sollte ein Erhalt der Gehölzstrukturen nicht möglich sein, muss bei Vorlage eines Bebauungsplan-Entwurfs eine Diskussion hinsichtlich der Störungsvermeidung geführt werden.

Nr. 3: Die Hecken sollten vollumfänglich erhalten bleiben. Ist dies nicht möglich, muss eine Verpflanzung diskutiert werden. Je nach Bebauungsplan-Entwurf sind zusätzliche CEF-Maßnahmen erforderlich.

Reptilien

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Nr. 1: Tötungsverbot, Nr. 3: Zerstörung von Lebensstätten, ökologische Funktion aber im räumlichen Zusammenhang nach § 44 (5) gewährleistet. Verbotstatbestände sind ohne Maßnahmen nicht auszuschließen. CEF-Maßnahmen sind erforderlich.

Begründung: Magerrasen und Säume entlang und zwischen den Hecken und nachweislich auch der vorgelegerten Hecken sind wichtige und individuenreiche Lebensräume für die Zauneidechse. Sowohl bei der Exposition von Vliesen wie auch bei der Begehung des Plangebiets konnten Eidechsen nachgewiesen werden. Auch aus diesem Grund ist es geboten, von den entsprechenden Strukturen einen deutlichen Abstand einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind die folgenden Maßnahmen zu diskutieren:

Nr. 1: Zur Vermeidung der Tötung müssen Eidechsen abgesammelt und an anderer Stelle angesiedelt werden. Dies ist ein sehr aufwendiges Verfahren, aber zur Tötungsvermeidung erforderlich. Je weiter die Baumaßnahmen an den hangseitigen Heckenbereich heranrücken, desto aufwendiger und umfangreicher wird diese Maßnahme zu planen und durchzuführen sein.

Nr. 3: Der Bereich, in dem die Tiere angesiedelt werden sollen, wird reptilienfreundlich gestaltet.

Amphibien

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Begründung: Laichgewässer und individuenreiche Migrationen oder Vorkommen im Planungsraum sind auszuschließen.

Insekten

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Nr. 3: Zerstörung von Lebensstätten, ökologische Funktion evtl. im räumlichen Zusammenhang nach § 44 (5) gewährleistet (aber nicht gesichert). CEF-Maßnahmen könnten erforderlich sein.

Begründung: Es ist davon auszugehen, dass viele seltene und gefährdete Arten, auch Arten der FFH-Richtlinie im Planungsraum vorkommen werden. Diese beschränken sich auf den Magerrasen und auf die mageren Säume entlang der Gehölze. Der Nachweis kann nur während der Sommermonate geführt werden, daher ist von einem Worst-Case-Szenario auszugehen. Demnach wäre bei Beanspruchung der Magerrasen und Säume entlang der vorhandenen Hecke ein Verbotstatbestand nach Nr. 3 anzunehmen, dem mit Maßnahmen zu begegnen wäre.

Pflanzen

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Begründung: Seltene und gefährdete Arten sind für den Magerrasen in jedem Fall anzunehmen, auch für die hängigen Wiesen ist ein Vorkommen von seltenen Arten nicht grundsätzlich auszuschließen. Insbesondere Arten der Vorwarnliste werden hier einen noch günstigen Standort vorfinden. Arten der FFH-Richtlinie sind für die landwirtschaftlich genutzten Flächen inkl. der Heckensäume jedoch auszuschließen.

Maßnahmen

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, wenn die Hecken nicht in Anspruch genommen werden.

Abschließende Beurteilung

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen unterhalb von Hecken und Magerrasen sind zwar als eher artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen. Von den naturnahen Strukturen wie Magerrasen und der Hecke sollte zur Vermeidung von möglichen Verbotstatbeständen ein ausreichender Abstand eingehalten werden. In jedem Fall sind die Magerrasen nahen Hecken inkl. eines Streifens von mind. 5 m tabu für alle Baumaßnahmen und Erdbewegungen. Die vorgelagerten Hecken könnten evtl. verpflanzt werden, allerdings ist aufgrund der Vorkommen wertgebender Vogelarten und der Zauneidechse hiervon abzuraten. Der Aufwand für diese CEF-Maßnahmen wäre vergleichsweise hoch.

In Abstimmungsgesprächen und Ortsterminen mit der Unteren Naturschutzbehörde konnte ein Vorgehen für die Verpflanzung der geschützten Hecken festgelegt werden, wodurch Verbotstatbestände vermieden werden konnten. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG und die Beteiligung des Regierungspräsidiums war somit nicht erforderlich. Die Genehmigung des Ausnahmeantrags für die nach § 32 NatSchG geschützten Biotop ist am 13.02.2013 durch das Landratsamt erfolgt. In den Unterlagen des Ausnahmeantrages wurde folgendes Vorgehen dokumentiert:

„Innerhalb der zu versetzenden Feldhecken befinden sich insgesamt 2 Bereiche, in denen Eidechsen vorkommen. Herr Widmann, VisualÖkologie, Esslingen, hat diese im Dezember 2012 eindeutig mit Pflöcken und Flatterband gekennzeichnet. Damit wird ein Tötungstatbestand gegenüber der Zauneidechse in diesen Winter-Ruhestätten vermieden. Damit ist die sog. Signifikanzschwelle deutlich unterschritten, da der Schwerpunkt der sehr großen, weit mehr als 100 Tiere umfassenden lokalen Population nicht beeinträchtigt wird.“

- Eine Verpflanzung dieser Bereiche darf erst ab dem Frühjahr 2013 (Anfang / Mitte April) erfolgen, wenn die Eidechsen wieder mobil sind.
- Bei diesen Teilflächen handelt es sich um den südlichen Teil der kleinen südlich gelegenen Hecke und um einzelne Einschnittflächen bei der mittleren Feldhecke. Insgesamt sind 2 Reviere sicher, ein weiteres mit hoher Wahrscheinlichkeit nachgewiesen worden.
- Die Verpflanzung dieser Gehölze erfolgt im Zuge der Geländemodellierung für das Gewerbegebiet und kann evtl. in den Grünflächen vorgenommen werden, in denen die Geländemodellierungen schon abgeschlossen wurden (Grünfläche zwischen dem Feldweg Flst. Nr. 877 und der neu geplanten Erschließungsstraße oder Fläche m2).
- Das Aufsichten von Starkholz in diesen Bereichen wird nicht für erforderlich gehalten, da in den Flächen genügend Steine als Unterschlupf oder Sonnenplätze für die Eidechsen vorhanden sind.“

Die geschützten Feldhecken (nach § 30 BNatSchG geschützt) wurden nach Erteilung der Ausnahme genehmigung des Landratsamtes Ostalbkreis im Frühjahr 2013 größtenteils verpflanzt. Dabei wurden die im Hinblick auf den Artenschutz erforderlichen Vorgaben berücksichtigt.

LANDSCHAFTSBILD / KULTURELLES ERBE / BESIEDLUNG / ERHOLUNG / MENSCH

Erholungsvorsorge / Mensch

Durch die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen ergeben sich zusätzliche Lärmbelastigungen z. B. durch Pflegemaßnahmen und Verkehr, diese werden durch die bestehenden Vorbelastungen (Bahn, B 19, bestehendes Gewerbegebiet) nicht erheblich eingeschätzt. Von der Planung sind keine Siedlungsflächen oder für die Erholung bedeutsamen Flächen betroffen. Eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Ortslage zu den im Süden angrenzenden Gewerbeflächen bzw. nach Königsbronn ist hier vorhanden, diese wird erhalten.

Innerhalb des Waldsaums am östlichen Gebietsrand verläuft der Karstquellenwanderweg. Das unmittelbare Umfeld des Weges wird nicht verändert, da der Waldsaum erhalten bleibt. Der Ausblick in den Talraum ist nur in der Vegetationsruhe teilweise möglich. Diese sehr eingeschränkte Ausblickssituation wird durch die neuen Gewerbebauten verändert. Nachdem innerhalb des Gewerbegebiets gliedernde Gehölzstrukturen vorgesehen sind und die Gebäude eine Dachbegrünung erhalten, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion des Karstquellenwegs nicht zu erwarten.

Für die Landwirtschaft ergibt sich durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen eine Beeinträchtigung. Es wurden aber keine für die Landwirtschaft hochwertigen Böden herangezogen. Bei den Böden im Gebiet handelt es sich nach Darstellung der Flächenbilanzkarte hälftig um Vorrangfläche Stufe II und hälftig um Grenzflächen; nach Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte insgesamt um Grenzflur. (Karten in der Begründung unter Ziffer 3.)

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Die Flächen im Gebiet wurden bisher von zwei Landwirten bewirtschaftet. Die Flächen waren nur in geringem Umfang im Eigentum, der Großteil der Flächen war angepachtet. Beide Landwirte haben Tauschflächen erhalten, und zwar in viel größerem Umfang als sie eigene Grundstücke im Gebiet hatten. Auch neu zu pachtende Flächen wurden den Landwirten zur Verfügung gestellt. Mit beiden wurde im Rahmen der Umlegung eine einvernehmliche Lösung gefunden.

Störungen des Landschaftsbilds

Die Fläche ist aus Richtung Süden gut einsehbar, hier besteht eine Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbestandort sowie Infrastruktureinrichtungen. Es handelt sich hier um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes, nicht um eine Neuanlage.

Durch die geplante Erweiterung wird ein strukturreicher Mischkomplex aus Acker- und Wiesenflächen, teilweise mit Feldhecken mit hoher landschaftlicher Erlebniswirksamkeit im oberen Hangbereich sowie ein Landschaftsraum mit mittlerer bis geringer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit am Hangfuß (int. Landwirtschaftliche Nutzung) in Anspruch genommen.

Die flächendeckende Umgestaltung der Kulturlandschaft zu Gewerbeflächen führt zu einer erheblichen Veränderung des bestehenden Landschaftsbilds.

Durch die Anlehnung an den Talrand bleibt der offene Talraum weitgehend erhalten. Die vorgesehene Dachbegrünung und gliedernden Gehölzstrukturen innerhalb des Gewerbegebiets und am Rand zur B 19 bewirkt teilweise eine Einbindung ins Landschaftsbild und führt somit zu einer Verringerung der Beeinträchtigungen. Weiterhin findet eine Begrenzung der Gebäudehöhe statt, die sich an der bestehenden Bebauung orientiert.

ZUSAMMENFASSUNG DER VORGEGEHENEN VERMEIDUNGS- / MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

- der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet
- Geländemodellierungen werden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt
- Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken gesammelt bzw. gepuffert und dem Vorfluter zugeleitet
- Erhalt, Verpflanzung und Ergänzung der bestehenden wertvollen Biotopstrukturen (Feldhecken, Säume, Halbtrockenrasen)
- Ansaat und Pflege der Grünflächen entsprechend der bestehenden wertvollen Maßnahmenfläche am oberen Hang zur Entwicklung von Ruderalflächen und Halbtrockenrasen
- Höhenbeschränkung der Gebäude

ZUSAMMENFASSUNG DER EINGRIFFSBEWERTUNG

Die Versiegelung des Bodens sowie die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, des Klimapotentials, des Biotoppotentials und des Landschaftsbilds führen zu einer nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigung und somit zu einem Eingriff.

EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach den von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg – lubw - in Zusammenarbeit mit den kommunalen Landesverbänden und Kommunen im Rahmen des Modellprojekts „Ökokonto in Baden-Württemberg“ entwickelten „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ (siehe <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/12697/>).

Der verbal-argumentativen Auseinandersetzung mit Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff folgt ein fünfstufiges Bewertungsmodell, über welches der Kompensationsumfang ermittelt werden kann. Dieses ist im Anhang als „Anlage 1 zum Umweltbericht“ zu finden.

Der Eingriff ist dann ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffes und der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ist ein Ausgleich nicht zu erzielen, werden Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Durch diese müssen die durch den Eingriff gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und / oder Landschaftsbildes zumindest gleichwertig wiederhergestellt werden. Es ist also von grundsätzlicher Bedeutung, ob nach der Durchführung entsprechender Kompensationsmaßnahmen mindestens ein gleichwertiger Zustand wie vor dem Bau der Anlage innerhalb eines bestimmten Zeitraumes wieder erreicht wird.

Schutzgutbezogener Ausgleich

Die wertvollen, dem Halbtrockenrasen vorgelagerten Gehölzstrukturen innerhalb der geplanten Gewerbefläche können erhalten werden. Die Hecken im Bereich der erforderlichen Geländemodellierung werden als vorgezogene Maßnahme versetzt. Zusätzlich werden auf den neu modellierten Grünflächen weitere Hecken und entlang der Erschließungsstraße sowie auf den Bauflächen Laubbaum-Hochstämme gepflanzt. Entsprechende Festsetzungen sind im Textteil des Bebauungsplanes enthalten. Auf Flst. Nr. 863, auf welches die Hecken verpflanzt wurden, ist ebenfalls im Vorfeld mit der extensiven Pflege begonnen worden. Bei Umsetzung der Baumaßnahmen werden auch die restlichen Grünflächen entsprechend angesät und gepflegt.

Der Lebensraumverlust durch die Versiegelung soll durch die Aufwertung des verbleibenden Lebensraumes kompensiert werden.

Die klimatischen Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung werden durch die geplanten Pflanzmaßnahmen gemindert (Lufthygiene/Bioklima).

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch die Neupflanzung von Gehölzen innerhalb der Bauflächen und zur Eingrünung in den Randbereichen ebenfalls gemindert werden.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen wird im Bebauungsplangebiet das unverschmutzte Oberflächenwasser sowie das Außengebietswasser gepuffert, bevor es zum Vorfluter abgeführt wird.

Die Versiegelung von Boden ist nicht gleichartig ausgleichbar, da keine zu entsiegelnden Flächen zur Verfügung stehen.

Eine punktgenaue Kompensation nach Leitfaden jedes einzelnen Schutzgutes ist in der Praxis kaum machbar.

Der Lebensraumverlust durch die Versiegelung wird durch die Aufwertung des verbleibenden Lebensraumes im Gebiet durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sowie Anlage und Pflege der Magerwiesen- und Halbtrockenrasenflächen weitestgehend kompensiert.

Eine zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde noch abgestimmt.

2.3 Umweltschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan wurden detaillierte Festsetzungen zur Begrenzung der Umweltbeeinträchtigungen formuliert.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nach Art und Maß die zulässigen Vorhaben begrenzen.

Anlagen mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen werden im Gebiet nicht zulässig sein. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für konkrete Vorhaben wird die Einhaltung aller erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einschließlich naturschutz- und wasserrechtlicher Vorschriften gewährleistet.

Die Beachtung des Rücksichtnahmegebotes des § 15 BauNVO im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens garantiert zusätzlich, dass auf der Grundlage der Festsetzungen keine Anlagen realisiert werden, die zu unzumutbaren Störungen oder Belästigungen der Umgebung führen.

TECHNISCHE MASSNAHMEN

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen (Lärmimmissionen) beinhaltet der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Baugesuchs für die einzelnen Vorhaben wird dies durch entsprechende Auflagen geregelt.

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Für die Maßnahmenflächen und Pflanzgebote ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Beschreibung der Einzelmaßnahmen

Regenwasserbehandlung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Baugrundstücken gepuffert und verzögert in den bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal eingeleitet.

Bei der Herstellung der baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbaren Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.

Pkw-Stellplätze werden wasserdurchlässig befestigt.

Bodenschutz

Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.

Artenschutz

Mit dem Landratsamt Ostalbkreis -Untere Naturschutzbehörde- wurde eine Vereinbarung über das Verpflanzen der betroffenen Hecken (außerhalb Brutzeit, während der Vegetationsruhe 2012/2013) abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Berücksichtigung der vorhandenen Zauneidechsen geregelt.

Die verpflanzten Hecken werden regelmäßig kontrolliert und gepflegt. Ziel ist die Sicherung eines naturnahen Gehölzbestands, welcher dem ursprünglichen Zustand der Hecken am Entnahmeort sehr nahe kommt. Soweit erforderlich werden Nachpflanzungen vorgenommen.

Auf Grund der vorherrschenden, feuchten Wetterlage im Jahr der Verpflanzung sind die Gehölze gut angewachsen. Soweit erforderlich, wird eine Wässerung im 1. Pflegejahr der Entwicklungspflege fortgesetzt.

Weitere Wässerungsgänge sowie Gehölzpflege und evtl. erforderliches Nachpflanzen können je nach Zustand des Gehölzes im 2. Jahr nach der Verpflanzung erforderlich sein.
Im Textteil wurde darauf hingewiesen, dass die Verwendung von insektenfreundlicher Aussenbeleuchtung anzustreben ist und zum Schutz von Reptilien Licht- und Belüftungsschächte mit feinem Gitter überspannt werden sollten.

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

In den ersten fünf Jahren ist die Maßnahmenfläche zur Aushagerung 2 mal/Jahr zu mähen, danach gelten folgende Pflegevorgaben:

Die Gehölzstrukturen sind soweit möglich zu erhalten.

Die Gehölzstrukturen, die nicht erhalten werden können, sind innerhalb der Grünfläche zu verpflanzen. Innerhalb der Abgrabungsflächen sind nach Abschluss der Geländemodellierungen weitere Gehölzstrukturen zu ergänzen (1.000 m²).

Die nicht bepflanzten Grünflächen sind extensiv zu pflegen, d. h. alle 1 bis 2 Jahre im Herbst zu mähen und das anfallende Mähgut zu entfernen. Bei jährlicher Mahd sind ca. 25 % der Fläche erst im folgenden Jahr zu mähen, um Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten zu erhalten.

Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Pro 5 Stellplätze ist im Bereich der Stellplatzflächen ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Pro Baum sind mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

Geeignete Baumarten:

Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Trauben-Eiche, Winter-Linde, Vogel-Kirsche, Sorbus aria, Sorbus torminalis

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist pro 1.000 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum entsprechend der oben genannten Baumarten anzupflanzen. Die Bäume in den Stellplatzflächen können dabei angerechnet werden.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen frei zu halten.

Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 20 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen. Die Bepflanzung erfolgt in Form von 7 bis 12 m breiten, mehrreihigen Feldgehölzen.

Entlang der Erschließungsstraße sind standortgerechte Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen. Diese können bei dem auf die Fläche bezogenen Pflanzgebot von 20 % angerechnet werden.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortsgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

Bei der Bepflanzung sind die Abstandsregelungen zur Landeswasserleitung zu beachten.

Im Bereich der geplanten Mittelspannungskabel der EnBW ODR ist mit der Bepflanzung 0,5 m rechts und links der Leitungstrasse Abstand zu halten. Die genaue Lage ist mit der EnBW ODR abzustimmen.

Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten (Feldgehölze):

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten (Bäume entlang der Erschließungsstraße):

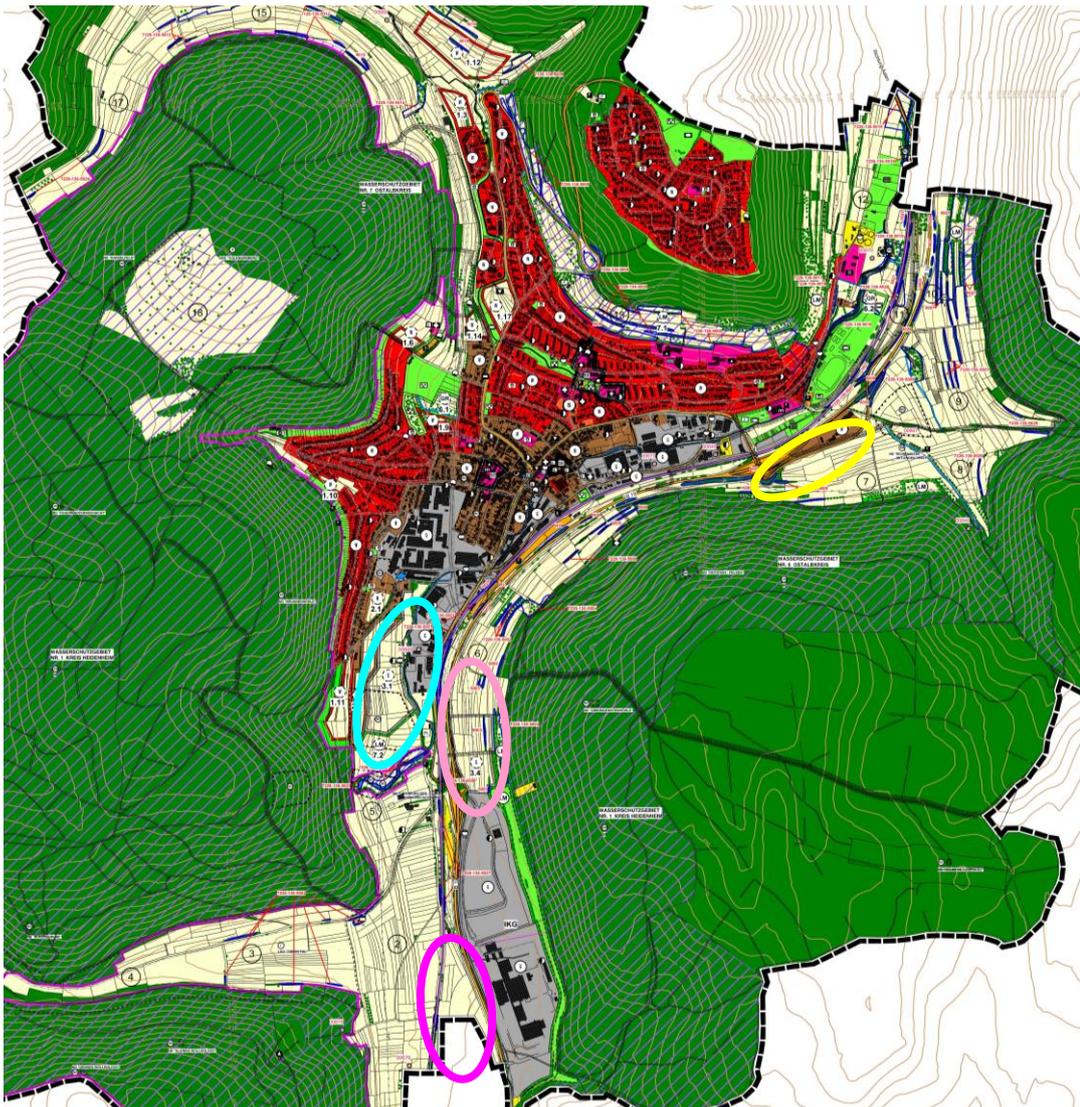
Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Trauben-Eiche, Winter-Linde, Vogel-Kirsche, Sorbus aria, Sorbus torminalis

2.4 Alternativuntersuchung

Standortalternativen

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

Darstellung der geprüften Standortalternativen (Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Oberkochen)



- Standortalternative „Im Langen Teich“
- Standortalternative „Gebiet westlich der B 19“
- Standortalternative „Im Gewann Ried/Strick“
- Standortalternative „Gewerbegebiet Süd, Teil II“

Gebiet „Im Langen Teich“

Das Gebiet „Im Langen Teich“ östlich von Oberkochen wurde ursprünglich im Hinblick auf eine potentielle Wohnbaufläche diskutiert. Auf Grund der Lärmproblematik durch die dort verlaufenden Trassen der Kreis-, der Bundesstraße sowie der Bahnlinie und der fehlenden Anbindung zur Ortslage wurde sie als Wohngebiet nicht mehr weiter verfolgt. Daraufhin wurde die Fläche im Hinblick auf einen neuen gewerblichen Standort diskutiert. Der Standort „Im Langen Teich stellt sich folgendermaßen dar:

Lagebeschreibung:

Das Gebiet „Im Langen Teich“ liegt im Osten von Oberkochen, auf Höhe der Nordrampe der Bundesstraße 19, mit direktem Anschluss an die Kreisstraße K 3292 in Richtung Aalen-Unterkochen. An bebauten Flächen grenzt nördlich, abgetrennt durch die Kreisstraße, lediglich die ehemalige Spedition Petershans und Betzler (bestehendes Mischgebiet) an. Vom Hauptort ist der Standort durch die Kreis-, die Bundesstraße und die Bahnlinie sowie ein Wasserschutzgebiet (Zone II) abgesetzt. Die derzeitige Nutzung des nach Norden geneigten Hanges besteht aus landwirtschaftlichen Flächen.

Regionalplanerische Vorgaben:

Die Fläche wird am östlichen Rand durch einen Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) sowie durch einen Regionalen Grünzug (Z) begrenzt.

Biotopstrukturen / Schutzgebiete:

Die Fläche liegt in einem Wasserschutzgebiet (Zone III angrenzend an Zone II). Auch hier sind in nächster Nähe geschützte Biotope und das Natura 2000–Gebiet „Heiden und Wälder nördlich Heidenheim“ ausgewiesen, allerdings keine wertvollen Strukturen direkt betroffen.

In der Fläche liegt außerdem ein archäologisches Kulturdenkmal, das zu berücksichtigen wäre. Allerdings ist die Fläche etwas weniger geneigt als die Planungsfläche „Oberkochen Süd, Teil II“, was im Hinblick auf die Geländemodellierung Vorteile bringen würde.

Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung sind die Flächen als Vorrangfläche Stufe II in der digitalen Flächenbilanzkarte bewertet. In der Wirtschaftsfunktionenkarte ist der Bereich als Grenzflur eingestuft.

Landschaftsbild / Erholung:

Die Fläche ist weiträumig einsehbar von den Straßen aus Unterkochen sowie den gegenüberliegenden Talhängen. Bisher besteht in diesem Bereich lediglich eine kleine Mischbaufläche, so dass eine großflächige Gewerbeansiedlung den Ortseingang aus Richtung Unterkochen stark verändern würde.

Erschließung:

Das bestehende Mischgebiet (ehemalige Spedition Petershans und Betzler) ist lediglich über private Hausanschlussleitungen an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz des Hauptortes angebunden. Der Standort würde eine komplett neue Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern für dieses vom Hauptort abgekoppelte Gebiet. Da hierfür Querungen der Kreis-, der Bundesstraße und der Bahnlinie sowie des Schwarzen Kochers und Wasserschutzgebietes (Zone II) erforderlich sein werden, gestaltet sich die Erschließung aufwändig.

Für die Anbindung des Gebietes an den überörtlichen Verkehr wäre ein Ausbau des Anschlusses der Kreisstraße denkbar. Für eine fußläufige Anbindung wäre eine aufwändige Querung der Kreis-, der Bundesstraße und der Bahnlinie nötig.

Ergebnis:

Insgesamt wurde die Fläche nicht weiter verfolgt, da es sich hier um einen neuen Siedlungsansatz handeln würde, der eine zusätzliche Verlärmung der dem Hang gegenüberliegenden Wohnbebauung des Hauptortes und des dortigen FFH-Gebietes „Tierstein“ erwarten lässt und nur aufwändig erschlossen werden kann.

Gebiet westlich der B 19, auf Höhe des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil I“

Weiterhin wurde ein Gebiet auf Höhe des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil I“ (östlich der B 19), die sog. „interkommunalen Siedlungsentwicklung“ als mögliche Gewerbebaufläche betrachtet.

Lagebeschreibung:

Bei diesem Gebiet westlich der Bundesstraße 19, 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. Ein Planungsverfahren zur Schaffung des Gewerbegebietes wurde bislang von Königsbronn aus nicht eingeleitet.

Regionalplanerische Vorgaben:

Für die gesamte Fläche war in der rechtskräftigen Raumnutzungskarte des Regionalplan 2010 ein Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) sowie ein Regionaler Grünzug (Z) festgelegt. Im Zuge der 1. Regionalplanänderung für das bereits bestehende Gewerbegebiet "Oberkochen Süd, Teil I" und des bereits bestehende „Interkommunale Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ wurde im November 2001 die o. g. Festlegungen für eine spätere mögliche Erweiterung westlich der Bundesstraße zurückgenommen.

Biotopstrukturen / Schutzgebiete:

Auch hier sind in nächster Nähe geschützte Biotope und das Natura 2000-Gebiet „Heiden und Wälder nördlich Heidenheim“ ausgewiesen, auch im Gebiet sind bahnbegleitende Hecken besonders geschützt. Zusätzlich ist hier auch ein Vogelschutzgebiet (Albuch) in westlicher Richtung ausgewiesen.

Im Süden auf der Gemarkung Königsbronn ist im Talraum das Landschaftsschutzgebiet „Ur-Brenztal“ ausgewiesen, in westlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet „Tiefes Tal“.

Im Gewann Schlackenweg besteht der Verdacht auf ein Bodendenkmal, allerdings handelt es sich hier um eine ebene Fläche, was im Hinblick auf die Geländemodellierung Vorteile bringen würde.

Während sich die Gewerbebaufläche „Oberkochen Süd, Teil II“ 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 durch die vom LEL zur Verfügung gestellte digitale Flurbilanz so bestätigt. Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung sind die Flächen westlich der Bundesstraße teilweise als Vorrangfläche Stufe II und teilweise als Vorrangfläche Stufe I in der digitalen Flächenbilanzkarte bewertet. Auch in der Wirtschaftsfunktionenkarte wird die Fläche westlich der Bundesstraße als Vorrangflur Stufe II bewertet.

Außerdem wäre hier durch den Flächenverlust ein Vollerwerbslandwirt betroffen.

Landschaftsbild / Erholung:

Die Fläche ist vor allem aus Süden weiträumig einsehbar, auch aus westlicher Richtung vom „Tiefen Tal“. Bisher besteht in diesem Bereich bereits das Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil I“, allerdings östlich der Bundesstraße. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen westlich der Bundesstraße würde den Talraum stark verändern.

Erschließung:

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 drei Straßenzüge das Gebiet durchschneiden, von denen zwei 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. Eine Anbindung des Gewerbegebietes an die Königsbronner Infrastruktur mit entsprechend erhöhtem Planungsaufwand auf Seiten der Nachbarkommune wäre zu überlegen. Die Erschließungseinrichtungen wür-

den aber in jedem Fall 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“ (lange Wege) oder eine Brücke gebaut werden. Da sich die geplante Gewerbebaufläche „Oberkochen Süd, Teil II“ näher am Stadtgebiet befindet, ist eine fußläufige Erreichbarkeit noch möglich, was bei der interkommunalen Siedlungsentwicklung eher ausgeschlossen werden kann. Eine Anbindung wäre in diesem Fall evt. über eine Fußgängerbrücke vom bestehenden Interkommunalen Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn denkbar.

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

Ergebnis

Die Gewerbegebietserweiterung westlich der Bundesstraße wurde bereits frühzeitig aus wirtschaftlichen bzw. funktionalen Gründen als nicht zielführend identifiziert und deshalb nicht weiter verfolgt. Auch auf Grund der Besitzverhältnisse kann eine Erweiterung nur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Königsbronn erfolgen, diese hat bisher keinen Bedarf.

Im Gewinn Ried / Strick

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2025) ist südwestlich an die Ortslage von Oberkochen direkt angrenzend die geplante Gewerbebaufläche „Im Gewinn Ried / Strick“ dargestellt. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Eigenentwicklungsfläche der Fa. Leitz, die nicht für sonstige Ansiedlungswillige zur Verfügung steht.

Die angrenzende geplante Mischgebietsfläche ist als Übergangsbereich zwischen den Nutzungen Gewerbe und Wohnen erforderlich. Aus diesem Grund können hier keine größeren lärmintensiven Betriebe angesiedelt werden. Die Entwicklung eines Mischgebietes an diesem Standort soll auch nur im Falle einer Umsetzung der Leitz-Erweiterung weiter verfolgt werden.

Ergebnis der Alternativenprüfung:

Auch großräumig betrachtet sprechen folgende Punkte grundsätzlich für den gewählten Standort an der B 19:

- Siedlungsnaher Standort an der Entwicklungsachse Ellwangen-Aalen-Heidenheim zwischen den Mittelzentren Heidenheim und Aalen
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit durch die Anbindung über die B 19 an das überregionale Verkehrsnetz
- Anthropogene Vorbelastung des Geländes durch die Nähe zur Schienentrasse, die Bundesstraße und die bestehenden Gewerbeflächen
- Hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutztes Gelände, keine besonders hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Einstufung nach Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur: überwiegend landbauproblematische Flächen)
- Im Hinblick auf die Standortalternativen wird dieses Gebiet in direkt Zusammenhang mit einem vorhandenen Gewerbebestandort entwickelt und es ist bereits eine Erschließungsmöglichkeit vorhanden (Straßenanschluss, Ver- und Entsorgungsleitungen). Weiterhin befinden sich alle Flächen bereits im Eigentum der Stadt Oberkochen.

Konzeptalternativen

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Varianten geprüft. Ursprünglich war für die geplante Erweiterung eine mittige Erschließung vorgesehen. Zur Bereitstellung ausreichend großer Grundstückstiefen, hätten sich die Bauflächen mit anschließender Geländemodellierung weiter nach Osten ausgedehnt. Dies

ist auch durch die Verlegung der Landeswasserleitung bedingt, die am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine 8 m breite Verebnungsfläche bedingt.

Auf Grund der Untersuchungen des Biologen und die Wertigkeit der bestehenden Strukturen, wurde die Geländemodellierung optimiert, so dass der Halbtrockenrasen und die direkt vorgelagerten Hecken am oberen Hang erhalten werden können. Auch die nordöstlichen Flächen im Geltungsbereich wurden so geplant, dass Abgrabungen nicht zulässig sind, da hier die entsprechenden Umpflanzungsmaßnahmen im Vorfeld stattfinden sollen.

Zur Minimierung der Eingriffe in die wertvollen Biotopstrukturen wurden die Erweiterungsflächen im Osten zurückgenommen und weiter nach Norden ausgedehnt.

2.5 Ergebnis der Umweltprüfung

Die Untersuchung der geplanten Baufläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen.

Nachdem die 5. Änderung des Regionalplans 2010 „Oberkochen Süd“ für verbindlich erklärt und rechtskräftig wurde und somit die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen kann, bestehen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen.

Es wurde eine tierökologische Übersichtskartierung durch den Biologen Hans-Georg Widmann vorgenommen, die in den Umweltbericht eingearbeitet wurde. Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass bei einer Inanspruchnahme von Hecken und Säumen CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Diese wurden bei der Ausarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurden der Bestand und die Planung gegenübergestellt. Durch den Erhalt des Halbtrockenrasens und der direkt vorgelagerten Hecken am oberen Hang konnte der Eingriff gemindert werden. Durch die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist eine „Verbesserung“ von Teillebensräumen vorgesehen, so dass für das Schutzgut Pflanzen und Tiere der Ausgleich innerhalb des Gebietes weitestgehend erfolgen kann.

Vor allem für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit. Eine zusätzliche externe Maßnahme wird mit dem Landratsamt Ostalbkreis noch abgestimmt.

3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren

Bisher wurden keine technischen Verfahren zur Umweltprüfung angewandt.

Hinweise auf Schwierigkeiten
keine

3.2 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.

Im vorliegenden Fall wurden Pflanzgebote innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie auf den Baugrundstücken festgesetzt und in der Bilanzierung berücksichtigt. Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmals ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren bzw. nach Bedarf durch Ortsbesichtigungen überprüft.

Durch das Erfordernis vorgezogener Maßnahmen, sind diese vor Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung des Gewerbegebietes auf ihre Entwicklung und Funktion hin zu prüfen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung

Nachdem in Oberkochen keine öffentlich verfügbaren gewerblichen Bauflächen mehr vorhanden sind, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“ der Bedarf an gewerblichen Bauflächen gedeckt werden.

Deshalb wurden ein Bebauungsplan sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Stadt Oberkochen betrieben und wurde im Jahr 2012 die dafür erforderliche Änderung des Regionalplanes beantragt. Im Rahmen der FNP-Änderungsplanung soll die Fläche für die Landwirtschaft als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Ein entsprechendes Verfahren zur Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg / Raumnutzungskarte für die Ausweisung einer Gewerbebaufläche Oberkochen-Süd wurde durchgeführt. Künftig ist im Bereich der geplanten Gewerbebauflächen „Oberkochen Süd, Teil II“ eine Fläche für Gewerbe dargestellt und der schutzbedürftige Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz sowie der Regionale Grünzug wird zurückgenommen.

Der Regionalverband Ostwürttemberg hat am 22. November 2013 die Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg / Raumnutzungskarte für die Ausweisung einer Gewerbefläche Oberkochen Süd als Satzung beschlossen. Diese wurde vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur am 10.07.2015 für verbindlich erklärt und durch die öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 21.08.2015 rechtsverbindlich, so dass ein Antrag auf vollständige Genehmigung des FNP 2025 von der Stadt Oberkochen gestellt werden kann.

Das Plangebiet schließt direkt an den bestehenden Gewerbebestand südöstlich der Ortslage von Oberkochen an. Hier sind bereits die Bebauungspläne „Oberkochen Süd, Teil I“ und „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ und dessen 1. Änderung betroffen, die in Teilbereichen durch den Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil II“ überplant werden.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 95.903 m². Der Großteil der Freiflächen wird bisher landwirtschaftlich genutzt, ein Teilbereich bereits als Verkehrsfläche. Dabei handelt es sich um den parallel zur B 19 verlaufenden Feldweg (Flst. Nr. 877), der auch als Radweg und Zufahrt zu dem Parkplatz am Bahnhof dient sowie den Feldweg am nördlichen Rand des Geltungsbereiches zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen.

Teilweise sind auf den landwirtschaftlichen Flächen Feldhecken mit vorgelagerten Säumen und anschließend magere Wiesen und ein Halbtrockenrasen vorhanden. Diese wertvollen Strukturen liegen am oberen Hang und können größtenteils erhalten bleiben bzw. wurden innerhalb des Geltungsbereiches verpflanzt.

Das Gebiet wird im Westen durch die Bundesstraße 19, im Osten durch den Waldrand des Waldgebietes Eßhalde und im Süden durch die bestehenden Gewerbeflächen begrenzt. Im Norden in Richtung des Hauptortes Oberkochen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Untersuchung der geplanten Baufläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen.

Nachdem die 5. Änderung des Regionalplans 2010 „Oberkochen Süd“ für verbindlich erklärt und rechtskräftig wurde und somit die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen kann, bestehen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen.

Es wurde eine tierökologische Übersichtskartierung durch den Biologen Hans-Georg Widmann vorgenommen, die in den Umweltbericht eingearbeitet wurde. Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass bei einer Inanspruchnahme von Hecken und Säumen CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Diese wurden bei der Ausarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurden der Bestand und die Planung gegenübergestellt. Durch den Erhalt des Halbtrockenrasens und der direkt vorgelagerten Hecken am oberen Hang konnte der Eingriff gemindert werden. Durch die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist eine „Verbesserung“ von Teillebensräumen vorgesehen, so dass für das Schutzgut Pflanzen und Tiere der Ausgleich innerhalb des Gebietes weitestgehend erfolgen kann.

Vor allem für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit. Eine zusätzliche externe Maßnahme wird mit dem Landratsamt Ostalbkreis noch abgestimmt.

ANLAGE 1 ZUM UMWELTBERICHT: EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach den von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg – lubw) in Zusammenarbeit mit den kommunalen Landesverbänden und Kommunen im Rahmen des Modellprojekts „Ökokonto in Baden-Württemberg“ entwickelten „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“.

Der verbal-argumentativen Auseinandersetzung mit Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff folgt ein fünfstufiges Bewertungsmodell, über welches der Kompensationsumfang ermittelt werden kann.

Die Wertstufen können dabei für alle Landschaftspotentiale wie folgt aufgeteilt werden:

Stufe	Wert / Bedeutung
A	sehr hoch
B	hoch
C	mittel
D	gering
E	sehr gering

1. Biotoppotential (Pflanzen / Tiere)

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für dieses Landschaftspotential erfolgt nach der im Rahmen des oben genannten Modellprojekts „Ökokonto in Baden-Württemberg“ entwickelten Arbeitshilfe „Bewertung der Biotoptypen Baden – Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (Institut für Botanik und Landschaftskunde, T. Breunig / P. Vogel, im Auftrag der LfU BW, abgestimmten Fassung v. August 2005).

Das 5-stufige Bewertungsmodell wurde für die Landschaftsfunktion „Biotoppotential“ auf eine 64 – Punkte-Skala verfeinert, da hier nur eine differenziertere Betrachtungsweise zu sinnvollen Rechenergebnissen führen kann. Für die Gesamtbewertung aller Landschaftspotentiale können die ermittelten Biotopwerte dann gemäß folgender Tabelle wieder auf die 5-stufige Skala übertragen werden:

Definition	Wertspanne Standard-, Fein- und Planungsmodul
keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	1 - 4
geringe naturschutzfachliche Bedeutung	5 - 8
mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	9 - 16
hohe naturschutzfachliche Bedeutung	17 - 32
sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	33 - 64

Als Bewertungsgrundlage wurden alle in Baden-Württemberg vorkommenden und in der Biotoptypenliste der LfU aufgeführten Biotoptypen entsprechend eingestuft. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Werte:

Lfu-Nr.	Biotoptyp / Nutzungsart	Biotop-Wert-P	Bestand		Planung		
			Best/Pl	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Fl. x Bio-WP)	Fläche (m ²)	Bilanzwert
60.10	Gebäude	-/1				34.342 (n)	34.342
60.21	vers. Fläche (Straße, Gehweg)	1/1	4.120	4.120		4.120 (e) 6.442 (n)	10.562
60.22	bef. Fläche (Hof, Stellplätze, Schotterweg)	2/2	425	850			
60.40	Fläche mit Ver- und Entsorgungsanlagen	-/2				135 (n)	270
60.50	Kleine Grünfläche	-/4				8.586 (n)	34.344
45.20a	Einzelbaum	-/6				40 St (16cm)(n)	23.040
45.20c	Einzelbaum	-/4				35 St (16cm)(n)	13.440
41.20	Feldhecke	19/15	3.710	70.490		3.710 (e) 1.744 (n) 1.000 (n)	70.490 41.160
37.10	Acker	4/-	28.960	115.840		1.288 (e)	5.152
36.50	Halbtrockenrasen	28/25	2.700	75.600		2.700 (e) 4.080 (n)	75.600 102.000
35.62	Blütenreiche Ruderalvegetation (Säume)	15/15	2.735	41.025		1.535 (e) 10.146 (n)	23.025 152.190
35.60	Ruderalvegetation innerhalb best. BPL	11/-	2.570	28.270			
33.71	Straßennebenflächen	4/4	2.720	10.880		1.525 (n)	6.100
33.41	Fettwiese, artenarm	10/-	41.243	412.430			
33.43	Magerwiese	19/15	6.720	127.680		13.575 (n)	203.625
13.80	Regenrückhaltebecken	-/4				975 (n)	3.900
	Gesamt		95.903	887.185		95.903	799.240

Bei der Planung werden die Flächen unterteilt in bestehende Strukturen, die erhalten werden (e) und Strukturen, die neu angelegt werden (n).

Angaben zum Bestand:

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen bereits versiegelte Wegeflächen. Teilbereiche sind als Schotterweg ausgeführt, diese wurden als teilversiegelte Flächen eingestuft.

Die den Feldhecken vorgelagerten Säume wurden mit ca. 5 m Breite in der Bilanz berücksichtigt.

Die einzelnen Flächen können dem Bestandsplan entnommen werden (Anlage 2 zum Umweltbericht).

Für die einzelnen Biotoptypen wurde jeweils der Regelwert angenommen, außer für die intensiv bewirtschafteten Gründlandflächen. Auf Grund der artenarmen Ausbildung wurde für diese eine Abstufung vorgenommen.

Angaben zur Planung:

Für die neu geplante Baugrundstücke wird eine GRZ von 0,8 festgelegt. Diese wurden hier komplett bei den Gebäuden berücksichtigt. Die erforderlichen Befestigungen für Stellplätze und Zufahrten sind in dieser Zahl enthalten, da der festgesetzte Wert von 0,8 nicht überschritten werden darf. Die verbleibenden 20 % der Bauflächen sind als „Kleine Grünflächen“ (60.50) berücksichtigt.

Da bislang nicht absehbar ist, in welcher Größenordnung wasserdurchlässige Beläge verwendet werden können, wurden diese nicht berücksichtigt. Auf Grund der erfolgten Festsetzung ergibt sich hier eine zusätzliche Minimierung, die nicht in die Bilanz eingeht. Dies gilt auch für die festgesetzte Dachbegrünung, die in der Bilanz nicht berücksichtigt wurde.

Die auf den Bauflächen festgesetzten Bäume dürfen auf Grund des geplanten Standortes höher bewertet werden als die Bäume in der Grünfläche, die extensiv gepflegt werden soll.

Die zu verpflanzenden Feldhecken, die innerhalb des Gebietes untergebracht werden können, werden wie die erhaltenen Hecken als Bestand eingestuft, da hier nach einer Verpflanzung gleich eine entsprechende Wertigkeit gegeben ist. In diesem Bereich soll auf dem städtischen Flst. Nr. 863 bereits im Zusammenhang mit der Verpflanzung eine extensive Pflege stattfinden, da diese langfristig als Halbtrockenrasen vgl. den südöstlichen Strukturen entwickelt werden soll.

Bei den geplanten Hecken wurden innerhalb der Pflanzgebote 20 % der Fläche angenommen und weitere 1.000 m² innerhalb der Maßnahmenfläche.

Die Fläche für die Landwirtschaft wird bisher als Ackerfläche bewirtschaftet und deshalb auch bei der Planung entsprechend eingestuft.

Die durch Geländemodellierung veränderten Grünflächen werden angesät und extensiv gepflegt. Sie werden in der Bilanz als Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte eingestuft. Die wertvollen Flächen im oberen Hangbereich (Hecken, Säume, Halbtrockenrasen), die erhalten werden können, werden als Bestand eingestuft. Die bestehende Magerwiese am oberen Hang und die zu extensivierende Grünlandfläche werden durch eine entsprechende Pflege als Halbtrockenrasen entwickelt. Die Flächen zwischen parallel zur B 19 verlaufendem Feldweg und neuer Erschließungsstraße sowie die Grünfläche nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens werden als Magerwiese in die Bilanz eingestellt. Für die einzelnen Flächen wurde jeweils der Regelwert verwendet.

2. Landschaftsbild und Erholung

Die bestimmenden Elemente bei der Bewertung sind Eigenart und Vielfalt, weitere Nebenkriterien fließen ergänzend in Form von Auf- und Abwertungen ein. Die Einstufung erfolgt anhand Tabelle 3 in den Allgemeinen Bewertungsempfehlungen des Modellprojekts „Ökokonto in Baden – Württemberg“ (Teil A: Bewertungsmodell), abgestimmte Fassung, LfU Oktober 2005).

Beim Bestand sind die Wege mit Verkehrsgrün in D einzustufen. Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind bzgl. Vielfalt und Eigenart in cd einzuordnen, die extensiv genutzten Flächen am oberen Hang, die Gehölzstrukturen aufweisen sind in B einzustufen.

Bei der Planung ist der versiegelte und überbaute Bereich aufgrund der geplanten Ein- und Durchgrünung in D einzuordnen. Die neu angelegten großen Grünflächen mit umfangreichen Modellierungen und Begrünung werden in cd eingestuft. Die wertvollen Strukturen im oberen Hangbereich, die erhalten werden können, verbleiben in Stufe B.

3. Klima und Luft

Die Flächeneinheiten werden bzgl. ihrer bioklimatischen Ausgleichsleistung sowie ihrer Immissionsschutzfunktion bewertet. Die zu bewertenden Leistungen sind der Abbau oder die Verminderung lufthygienischer bzw. bioklimatischer Belastungen. Die Einstufung erfolgt anhand Tabelle 4 in den Allgemeinen Bewertungsempfehlungen des Modellprojekts „Ökokonto in Baden – Württemberg“ (Teil A: Bewertungsmodell), abgestimmte Fassung, LfU Oktober 2005).

Auf Grund der Neigung und Kaltluftentstehung ist die landwirtschaftliche Fläche und die Grünfläche sowie das Verkehrsgrün im Gebiet in C einzuordnen, die Gehölzstrukturen Stufe B. Die teilversiegelten Flächen und die versiegelten Flächen werden in de eingestuft.

Bei der Planung werden die Wiesen- und Verkehrsgrünflächen sowie die Grünflächen C zugeordnet, die Gehölzflächen B, während die versiegelten Flächen wieder de zuzuordnen sind.

4. Bodenpotential

Die Ermittlung der Eingriffe wird entsprechend der im Rahmen des oben genannten Modellprojekts „Ökokonto“ empfohlenen Vorgehensweise nach den Vorgaben der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vom Juni 2006 vorge-

nommen. Als Datengrundlage für die Bewertung dienen dabei die Angaben des Geschäftsbereiches Umwelt und Bodenschutz, LRA Ostalbkreis. Die Bodenfunktionen wurden für die betroffenen Flurstücke wie folgt bewertet:

Standort für Kulturpflanzen = 2 (gering)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf = 2 bzw. 3 (gering bzw. mittel)
Filter und Puffer = 3 (mittel)
Standort für die nat. Vegetation = 3 bzw. 4 (mittel bzw. hoch)
(1 = sehr gering, 5 = sehr hoch)

Versiegelung des Bodens

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 95.903 m².

Bestand:

4.545 m² Versiegelte/Teilversiegelte Flächen
87.648 m² Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche, Straßennebenflächen
3.710 m² Gehölzfläche

Planung:

42.928 m² Gewerbegebiet (GRZ 0,8)
10.697 m² Verkehrsfläche/Versorgungsfläche
42.278 m² Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche, Straßennebenflächen, Fläche für Wasserwirtschaft

Die versiegelten Bereiche sind beim Bestand und bei der Planung der Wertstufe E zuzuordnen. Die bestehenden Freiflächen werden nach o. g. Einstufung nach den einzelnen Bodenfunktionen in C, cd und D eingestuft.

Die über die textlichen Festsetzungen vorgegeben Minimierungsmaßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge für PKW- Stellplätze und Dachbegrünung wurden in Bilanz rechnerisch nicht berücksichtigt. Durch diese Maßnahmen findet aber eine weitere Reduzierung der Eingriffe statt.

5. Wasser

Wichtigstes Kriterium zur Bewertung der Flächen bzgl. des Grundwassers ist die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen. Die Einstufung erfolgt anhand Tabelle 5 in den Allgemeinen Bewertungsempfehlungen des Modellprojekts „Ökokonto in Baden – Württemberg“ (Teil A: Bewertungsmodell, abgestimmte Fassung, LfU Oktober 2005).

Nach den Angaben der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb der hydrogeologischen Einheit Oberjura und wird in C eingestuft. Auf Grund der überlagernden Hanglehme, die als schwach durchlässig einzustufen sind, kann eine Einstufung in D erfolgen.

Die versiegelten Bereiche sind bei Bestand und Planung in E einzuordnen, die Dachflächen, für die eine Rückhaltung stattfindet in de. Das gilt auch für die teilversiegelten Flächen.

Tabellarische Zusammenstellung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Flächengrößen in der Tabelle sind in ha angegeben.

STUFE	TIERE / PFLANZEN		LA.BILD / ERHOLUNG		KLIMA / LUFT		BODEN		WASSER		BEDEUTUNG	
	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher		
A											besondere	
B	Halbtrockenrasen (28) 0,2700 Feldhecke (19) 0,3710 Magerwiese (19) 0,6720	Halbtrockenrasen (28) 0,2700 Halbtrockenrasen (25) 0,4080 Feldhecke (19) 0,3710	Extensive Flächen mit Gehölz 1,5865	Extensive Flächen mit Gehölz 1,1490	Gehölzstrukturen 0,3710	Gehölzstrukturen 0,6454						besondere
C	Säume (15) 0,2735 Ruderalflächen BPL (11) 0,2570 Fettwiese (10) 4,1243	Säume (15) 1,1681 Feldhecke (15) 0,2744 Magerwiese (15) 1,3575			LW-Nutzfläche, Ruderalfläche, Str.nebenflächen 8,7648	LW-Nutzfläche, Ruderalfläche, Grünfläche, Str.nebenflächen, Rückhaltebecken 4,4410	FP Freiflächen 9,1358	FP Freiflächen 5,0864				allgemeine
cd			LW-Nutzfläche, Ruderalfläche BPL 7,2773	Grünflächen mit Gehölz 1,5319 Ruderalflächen (Säume), LW- Nutzfläche 1,2969			AW Freiflächen 9,1358	AW Freiflächen 5,0864				allgemeine
D		Baum (6) U16 40 St	Straße/Weg und Str.nebenflächen 0,7265	Bauflächen, kleine Grünfl., Straße/Weg und Str.nebenflächen, Regenrückhalte- becken 5,6125			NB Freiflächen 9,1358	NB Freiflächen 5,0864	Oberjura, schwach durchlässig 9,1358	Oberjura, schwach durchlässig 5,0999		geringe
de					Straße/Weg 0,4545	Gebäude und Hofflächen, Straße/Weg 4,5039			teilversiegelte Flächen 0,0425	Gebäude, 3,4342		geringe
E	Acker (4) 2,8960 Str.nebenflächen (4) 0,2720 Teilvers. Flächen (2) 0,0425 Vers. Flächen (1) 0,4120	Rückhaltebecken (4) 0,0975 Baum (4) U16 35 St Acker (4) 0,1288 Str.nebenflächen (4) 0,1525 Kleine Grünfläche (4) 0,8586 Vers. Flächen und Gebäude(1) 4,5039					FP /NB/ AW 0,4545	FP /NB/ AW 4,5039	Straße/Weg 0,4120	Straße 1,0562		geringe
Komp. defizit	887.185 P.	799.240 P.	- 3,0993 haWE		- 5,7997 haWE		FP: - 8,0988 haWE NB: - 4,0494 haWE AW: - 6,0741 haWE		- 2,3401 haWE			

Abkürzungen: NB (Natürliche Bodenfruchtbarkeit, FP (Filter und Puffer für Schadstoffe), AW (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf)