

Land: Baden Württemberg  
Kreis: Ostalbkreis  
Stadt: Oberkochen

**Plangebiet Nr. 51**

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Weingarten“**

### **IV. BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit  
UMWELTBERICHT gemäß § 2a Satz 3 BauGB

**Anerkannt:**

**Oberkochen 29.09.2016**

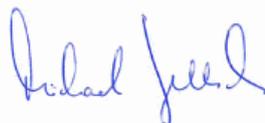


**Peter Traub, Bürgermeister**



**Gefertigt:**

**HPC AG Harburg (Schwaben)**



**Dipl. Ing. Michael Jeltsch**  
Stadtplaner / Landschaftsplaner



HPC AG  
Nördlinger Straße 16  
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0  
Fax: 09080 999 299  
michael.jeltsch@hpc.ag

**Plandatum:**

**28.05.2014 / 26.11.2014 / 20.04.2016 / 21.09.2016**

## **Inhaltsverzeichnis der Begründung**

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2	Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Wesentliche Ziele und Grundzüge der Planung .....	4
4	Planungsrechtliche Grundlagen .....	6
5	Erschließung .....	9
6	Immissionen .....	11
7	Baugrundverhältnisse / Bodenschutz .....	11
8	Naturschutz / Artenschutz .....	12
9	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan .....	12
10	Maßnahmen der Bodenordnung / Landwirtschaft .....	16
11	Kosten .....	17
12	Grünordnung .....	17
13	Flächenaufstellung.....	18
14	Ergänzende Anmerkungen.....	18

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

In Oberkochen besteht aktuell ein konkreter und dringender Bedarf an Wohnbauflächen. Im Stadtgebiet von Oberkochen soll deshalb ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Gemäß Flächennutzungsplan 2025 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Oberkochen (FNP 2025) steht hierfür eine Fläche von ca. 2,8 ha nahe dem städtischen Friedhof zur Verfügung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im westlichen Teil (südlich der Kapellensteige) ein bereits rechtskräftig ausgewiesenes Wohnbaugelände, welches jedoch aufgrund der schwierigen Erschließung bisher nicht bebaut wurde. Der östliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs (nördlich der Kapellensteige) ist im FNP 2025 als geplante Wohnbaufläche W 1.6 „Kapellensteige I“ dargestellt. Durch örtliche Anpassungen an die Erfordernisse der Straßenplanung ergibt sich ein Baugelände mit einem räumlichen Geltungsbereich von ca. 3,4 ha Gesamtfläche

Die Stadt Oberkochen beabsichtigt nun, den räumlichen Geltungsbereich des bestehenden, nicht qualifizierten Bebauungsplans „Weingartenstraße - Sonnenbergstraße“ einschließlich der im FNP 2025 dargestellten Erweiterungsfläche zu überplanen und eine zeitgemäße Erschließung und Parzellierung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Da die bestehende Kapellensteige mit einem Steigungsverhältnis von knapp 20 % nur bedingt für eine Erschließung eines modernen Wohngebiets geeignet ist, wurde eine neue Erschließungsvariante bestimmt, welche zum einen eine moderatere Gefällesituation ermöglicht und zudem das angrenzende Friedhofsareal von der Erschließungsstraße des Wohnquartiers abkoppelt und freistellt. Der Vorplatz des städtischen Friedhofs kann dadurch eine neue, angemessene Gestaltung erfahren.

Die Neuplanung der Erschließung ist zudem erforderlich, da die an das Plangebiet angrenzende, bestehende Weingartenstraße und die Panoramastraße derzeit als Sackgassen mit bzw. ohne Wendemöglichkeiten enden und die vorhandenen Straßenbreiten einen Begegnungsverkehr nur bedingt erlauben.

Die Neuplanung der Erschließungsstraße verbessert die Erreichbarkeit der Maria-Schutz-Kapelle, welche bisher nur über Privatwege möglich war, und verbessert die bisher unzureichende Situation der Parkierungsmöglichkeiten bei der Kapelle.

Mit dem Bebauungsplan „Weingarten“ werden insgesamt 27 neue Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen, welche durch ihre zentrumsnahe und südlich bis östlich exponierte Lage in besonderer Weise für die Wohnnutzung geeignet sind.

## **2 Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Oberkochen in einer östlich bis südöstlich exponierten Hanglage. Es wird derzeit als Grünland und Obstwiese genutzt, Teilflächen sind verbracht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zur Baugelände einbindung und Durchgrünung liegt auf der Gemarkung der Stadt Oberkochen und umfasst die Flurstücke Nrn. 2352/2, 2348, 2366/2, 2363/1 und 2368 jeweils vollständig sowie jeweils Teilflächen der Flurstücke Nrn. 2366/1, 2367/2, 2365, 2363/2, 2372/1, 2372 und 2370.

Als Ausgleichsflächen werden die Flurstücke Nrn. 2356, 2362 (Teilfläche), 2458/1 (Teilfläche), 2635 (Teilfläche), 2606 (Teilfläche) und 2604 (Teilfläche) als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben aus bestehendem Bebauungsplan und FNP 2025, den Erfordernissen einer zeitgemäßen, der Verkehrssicherheit Rechnung tragenden Erschließung und den topographischen Gegebenheiten abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst (ohne Ausgleichsflächen) insgesamt ca. 3,4 ha. Ausgleichsflächen werden in einem Umfang von insgesamt ca. 1,44 ha festgesetzt.

Das Planungsgebiet wird im Südwesten durch die bestehende Wohnbebauung der Weingarten- und der Panoramastraße begrenzt. Das Neubaugebiet schließt unmittelbar an die dort bestehende Bebauung an.

Im Südosten grenzt der städtische Friedhof mit seiner Aussegnungshalle an das Baugebiet bzw. die Panoramastraße an. Die Erschließungsstraße rückt im nördlichen Teil von dem Friedhofsareal ab und ermöglicht die Errichtung einer Grünzäsur mit dichter Bepflanzung zwischen Baugebiet und Aussegnungshalle.

Im Nordwesten, Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, deren Erschließung durch die Bauleitplanung gesichert wird.

Im Norden grenzt die Maria-Schutz-Kapelle an das Plangebiet an. Zwischen städtischem Friedhof und Maria-Schutz-Kapelle befindet sich ein Stationenweg, welcher im Zuge der Planung in seiner Lage verändert, in seiner Funktion jedoch erhalten wird. Die Situation der Parkplätze beim städtischen Friedhof und der Kapelle wird im Zuge der Bebauungsplanung aufgrund der neuen Straßenführung neu geregelt.

Nordwestlich des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich in Waldlage das FFH-Gebiet 7226-311 „Heiden und Wälder zwischen Aalen und Heidenheim“ (Teilfläche 8 Volkmarsberg bis Brünneleshalde). Die Schutzgebietsgrenze ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die FFH-Verträglichkeit des Bebauungsplans wird im Umweltbericht nachgewiesen.

### **3 Wesentliche Ziele und Grundzüge der Planung**

#### **3.1 Planungsziele**

- Kurzfristige Ausweisung eines zentrumnahen Allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch rechtsverbindliche Festsetzungen.
- Eine möglichst wirtschaftliche Erschließung des Gebietes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Eigenschaften. Bei der Erschließung des Baugebiets ist die Gefällesituation der Straßen möglichst gering zu halten. Die bereits bestehenden beengten Straßenverhältnisse in der Weingarten- und der Panoramastraße dürfen durch die Baugebietserweiterung nicht verschärft werden. Für die Bewohner dieses Wohngebietes soll insgesamt eine Verbesserung und Entlastung entstehen.
- Es soll ein Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden. Dabei sollen verschiedene Gebäudetypen und Dachformen möglich sein.
- Der Ortsrand soll angemessen gestaltet werden.

- Der solitäre Charakter der Maria-Schutz-Kapelle soll durch das Baugebiet möglichst nicht beeinträchtigt werden, die Freistellung der Kapelle ist zu erhalten.
- Der gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg geforderte Waldabstand zwischen Bebauung und Waldrand von mindestens 30 m soll eingehalten werden.
- Die Gebäude sollen möglichst südorientiert ausgerichtet werden, um die Nutzung von Photovoltaik / Solar zu ermöglichen.

### 3.2 Grundzüge der Planung

- Es entstehen 27 zentrumsnahe Bauplätze unterschiedlicher Größe. Es sind maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
- Die Haupteinschließung des neuen Wohngebiets erfolgt durch die Kapellensteige. Es erfolgt ein Zusammenschluss mit der Panoramastraße und der Weingartenstraße. Die Straßengefälle betragen maximal ca. 15 %.
- Der bestehende Feldweg zwischen Wald und Kapellensteige wird als innerörtlicher Grünzug entwickelt. Somit können Luftaustauschprozesse erhalten und die Zugänglichkeit landwirtschaftlicher Flächen sowie der Zugang zur freien Landschaft aufrechterhalten werden. Innerhalb des Grünzuges können Sitzgelegenheiten und Gestaltungselemente (Mauern, Bänke, Kinderspielgeräte, etc.) integriert werden. Die Querungen durch Straßen können durch entsprechende Belagswechsel hervorgehoben werden.
- Die Panoramastraße wird entlang des städtischen Friedhofes in ihrer Lage erhöht (Stützmauer) und das Baugebiet dadurch vom Friedhofsareal zusätzlich abgetrennt.
- Der Zugangsbereich zum städtischen Friedhof wird von der Wohngebieterschließung abgekoppelt. Die Parkplatzsituation am Friedhof wird nicht verschlechtert; entfallende Parkplätze werden an anderer Stelle ersetzt. Insgesamt wird die Parkplatzsituation verbessert.
- Die Maria-Schutz-Kapelle einschließlich deren Erschließung und der Stationenweg werden bei der Planung bestmöglich berücksichtigt.
- Die Wegeverbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und als Spazier- und Wanderweg zum Gebiet des Volkmarsbergs wird berücksichtigt.
- Die nördlich der Kapellensteige an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weingarten“ angrenzende Wiese wird als innerstädtische Grünfläche erhalten. Die Wiese wird nicht bebaut und kann im Winter bei entsprechender Schneelage weiterhin als Schlittenbahn genutzt werden.
- Im Norden wird zusätzlich ein Fußweg um das Baugebiet herum zur Maria-Schutz-Kapelle vorgesehen. In diesem Bereich wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein Bereich als Spielplatz ausgewiesen. Hier sollen Kleinspielgeräte (Schaukel, Wippe, etc.) und Sitzbänke bspw. für Eltern aufgestellt werden.
- Die öffentlichen Grünflächen werden weitgehend naturnah gestaltet. Es erfolgt eine extensive Bodennutzung und die Entwicklung standortgerechter Vegetationsstrukturen und Biotope (gestufter Waldrand, Hecken mit Krautsäumen, Magerwiesen, Streuobstbestand, etc.).
- Das Wohngebiet wird landschaftsgerecht in die ökologisch hochwertige Umgebung eingebunden. Die landschaftliche Einbindung erfolgt naturnah mit Gehölzen wie freiwachsenden Heckenelementen, standortheimischen Laubbäumen und regional bewährten Obstbaumsorten. Die Belange von Natur und Landschaft werden angemessen berücksichtigt.

- Im Nordwesten werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Ausgleichsflächen dienen auch als Pufferfläche zum westlich angrenzenden Natura-2000-Gebiet

## 4 Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Bauleitplanung

Ein herausragendes städtebauliches Ziel der Stadt Oberkochen ist die Innenentwicklung. So wurden im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2025 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Oberkochen (FNP 2025) die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Bestand und eine Nutzung von Baulücken detailliert untersucht. Im Zuge der Innenstadtsanierung wurden über weiten Teilen der Innenstadt die Bebauungspläne überarbeitet, um so die Grundlage für eine zeitgemäße und der Bedeutung der Innenstadt gerecht werdende Bebauung zu steuern. Dieses Vorgehen wird konsequent weitergeführt, um auch künftig die innerstädtischen Potentiale zu mobilisieren. Zur Deckung des ermittelten Bedarfs für die weitere Entwicklung des Kleinzentrums Oberkochen reicht die Ausnutzung dieser Potentiale jedoch nicht aus, so dass neben der Innenentwicklung auch Neubaugebiete erschlossen werden müssen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Weingarten“ geht die Stadt Oberkochen in die Umsetzung des im Jahr 2012 genehmigten Flächennutzungsplans 2025 mit integriertem Landschaftsplan (FNP 2025). Im Bebauungsplan werden bestehende Baulandreserven aus dem Bebauungsplangebiet „Weingartenstraße - Sonnenbergstraße“ (ca. 1,74 ha) und die geplante Wohnbaufläche W 1.6 „Kapellensteige I“ (ca. 1,69 ha) gemeinsam überplant. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen FNP 2025 entwickelt.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde in der Begründung zum FNP 2025 in Kapitel 3.2.1 „Bevölkerungsentwicklung“ und Kapitel 3.2.2 „Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung“ geprüft und ausführlich begründet.

Die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert für Oberkochen nach Angaben des Statistischen Landesamtes zwar rückgängige Einwohnerzahlen. Dieser Rückgang der Bevölkerung bzw. die zurückhaltende Ansiedlung in Oberkochen ist jedoch im Zusammenhang mit fehlenden attraktiven Bauplätzen zu sehen. Mit der bloßen Ausrichtung auf eine Innenentwicklung, wie diese in Oberkochen auf Grund von fehlenden Neubaugebieten in den letzten Jahren stattfand, ist der Abwärtstrend bei den Einwohnerzahlen gemäß der Analyse in der Begründung zum FNP 2025 nicht aufzuhalten. Diesem Trend wird die Stadt Oberkochen nun mit der geplanten Baugebietsausweisung entgegenwirken.

Nach der in der Begründung zum FNP 2025 durchgeführten Wohnbauflächen – Bedarfsberechnung besteht in Oberkochen ein Bedarf von 19,30 ha Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2025. Seit der Aufstellung des FNP 2025 wurden keine Wohnbaugebiete erschlossen. Mit dem Bebauungsplan „Weingarten“ werden bei einem Gesamtumgriff des Plangebiets von ca. 3,43 ha insgesamt ca. 1,73 ha Bauplatzflächen geschaffen.

Im rechtswirksamen FNP 2025 ist das Plangebiet von der Bebauung an der Weingarten- und der Panoramastraße bis hin zur Kapellensteige als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich der Kapellensteige ist ein Streifen von ca. 50 m Breite als geplante Wohnbaufläche W 1.6 "Kapellensteige I" dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen, welche durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert werden, sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

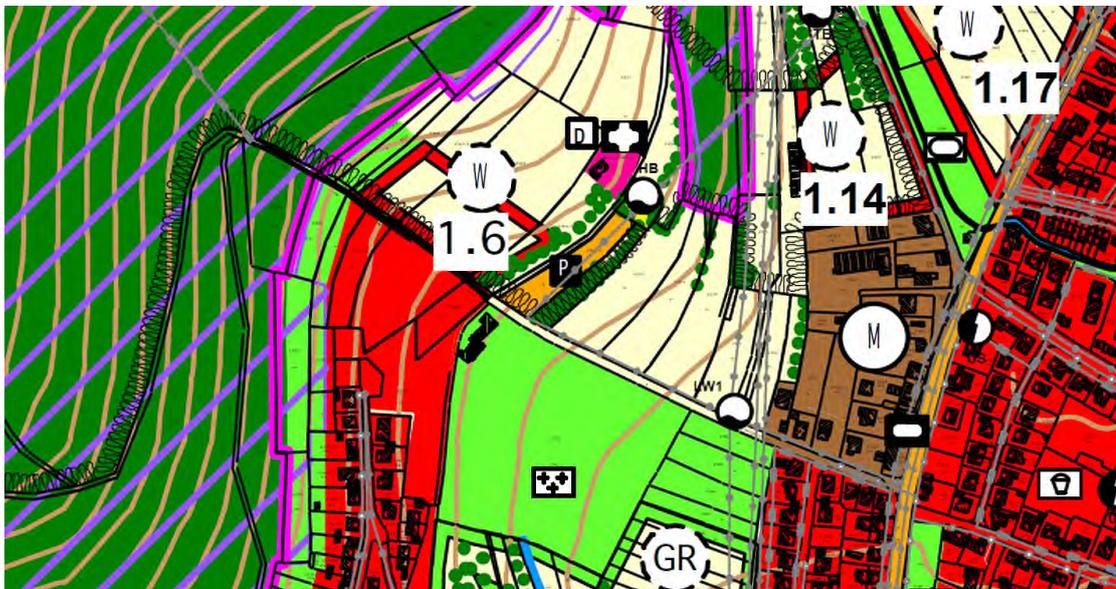
Der Planungsumgriff für die geplante Wohnbaufläche W 1.6 „Kapellensteige I“ wurde im FNP 2025 so gewählt, dass ein Abstand zwischen der Bebauung und der Maria-Schutz-Kapelle eingehalten wird.

Im Zuge der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplan „Weingarten“ wurde jedoch deutlich, dass aufgrund der vorherrschenden Topographie im Planungsgebiet die Lage der Erschließungsstraßen so zu führen ist, dass möglichst moderate Steigungsverhältnisse entstehen. Dies kann im Planungsgebiet durch eine Verlängerung der Straßen erreicht werden. Mögliche Erschließungsvarianten wurden im Vorfeld der Bauleitplanung diskutiert, wobei sich der Gemeinderat der Stadt Oberkochen für die im vorliegenden Vorentwurf verankerte Lösung entschieden hat.

Mit einem weiten Bogen wird die Kapellensteige mit der Weingartenstraße und der Panoramastraße zusammengeführt. Der Straßenverlauf kann komfortabel und sicher gestaltet werden. Sackgassen und Einbahnverkehr sind innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich, zudem können die Steigungsverhältnisse der Straßen deutlich reduziert werden. Mit dieser Erschließungsvariante wird eine gute Erreichbarkeit der Baugrundstücke sowie deren Ver- und Entsorgung (z. B. Müllentsorgung) gewährleistet. Auch sprechen Gründe der Verkehrssicherheit (z. B. bei Eis- und Schneeglätte) für diese Lösung. Diese zeitgemäße Lösung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Oberkochen und liegt dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde.

Durch die gewählte Erschließungsvariante wird zudem das Portal des städtischen Friedhofs von der Erschließungsstraße des Baugebiets abgekoppelt, was hier zu einer gewissen Beruhigung in diesem Bereich führen wird.

Die Grundzüge der Planung des FNP 2025 werden durch diese vorgesehene Änderung nicht tangiert, ein Änderungsverfahren des FNP wird deshalb für nicht erforderlich erachtet. Der Bebauungsplan kann entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen FNP 2025 der Stadt Oberkochen entwickelt werden.

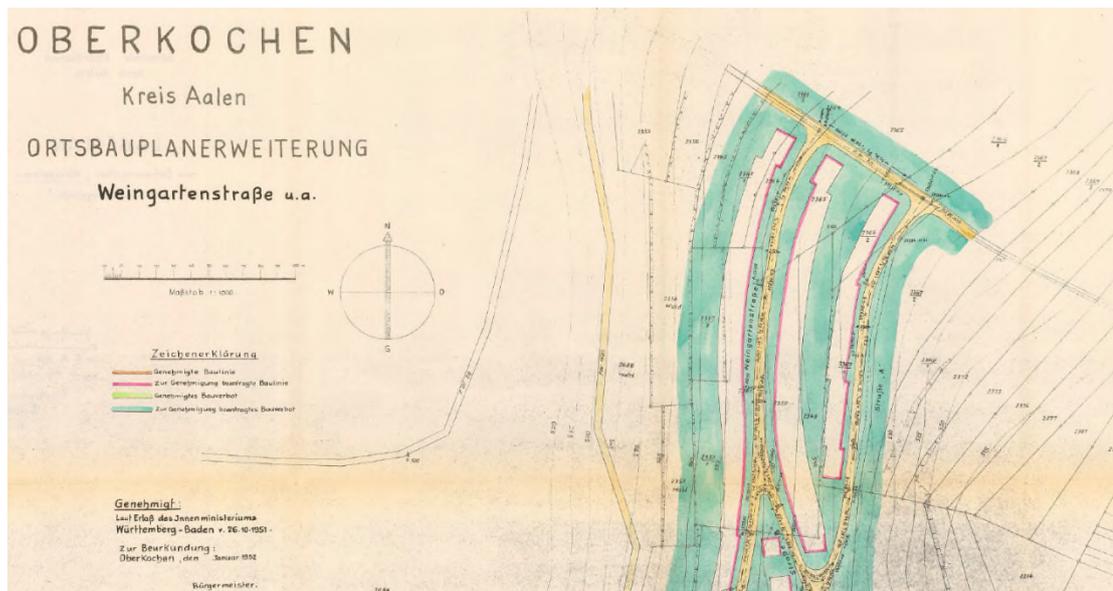


### **FNP 2025 der Stadt Oberkochen – unmaßstäblicher Ausschnitt**

Teile des Plangebiets befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Weingartenstraße - Sonnenbergstraße", der mit Erlass des Innenministeriums Württemberg-Baden vom 26. Oktober 1951 genehmigt wurde.

Im Bereich zwischen der Weingarten- bzw. der Panoramastraße und der Kapellensteige wird dieser nicht qualifizierte Bebauungsplan mit der neuen Planung überlagert. Die Erschließungsstraßen weisen hier im Bestand bis zu 19 % Gefälle auf.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weingarten“ erfolgt die Neuaufstellung der verbindlichen Bauleitplanung. Der bestehende Bebauungsplan "Weingartenstraße - Sonnenbergstraße" verliert im Bereich der Überplanung seine Rechtskraft.



### ***Bebauungsplan „Weingartenstraße - Sonnenbergstraße“ – unmaßstäbl. Ausschnitt***

#### **4.2 Bauordnung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entwickelt. Dabei sollen im Wesentlichen Wohnhäuser mit ein oder zwei Wohneinheiten realisiert werden. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Bebauung soll eine Flexibilität gegenüber den aktuellen wie auch künftigen Wünschen der Bauinteressenten nach unterschiedlichen Bauformen aufweisen, welche jedoch die örtliche Baukultur und die bestehende Topographie berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept bietet die Möglichkeit, innerhalb gewisser Grenzen unterschiedliche, den individuellen Bedürfnissen der Bauinteressenten angepasste Bautypen umzusetzen.

Für das Plangebiet wurden entsprechende örtliche Bauvorschriften definiert, welche im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführt sind.

#### **4.3 Umweltverträglichkeit**

Der Begründung des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht beigelegt, welcher die Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB). Im Umweltbericht erfolgt eine Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planaufstellung auf die Schutzgüter Mensch, Natur und Umwelt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation aufgeführt und eine Eingriffs- / Ausgleichs - Bilanzierung dargestellt. Für die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommenen FFH- Mähwiesen erfolgt auf geeigneten Ausgleichsflächen eine Realkompensation durch Entwicklung bestehender Wiesen zu FFH – Mähwiesen.

#### 4.4 Rechtsvorschriften

Ein Teilbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Luggenlohbrunnen (LUBW-Nr. 7). Die Rechtsverordnung zum Schutz der Grundwasserfassung vom 29.11.1976 vom Landratsamt Ostalbkreis ist bei allen Vorhaben zu beachten.

## 5 Erschließung

### Erschließungskonzept:

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kapellensteige im Osten sowie über die bestehende Panoramastraße und Weingartenstraße im Süden. Zwischen der Kapellensteige und dem Straßenbestand im Süden erfolgt ein Verbund durch den Neubau der Panoramastraße und der Weingartenstraße. Die Erschließung kann somit über die Kapellensteige oder über das bestehende Wohnquartier „Weingartenstraße – Sonnenbergstraße“ erfolgen.

Die geschwungene Straßenführung folgt den topografischen Gegebenheiten, schafft moderate Steigungsverhältnisse und einen interessanteren Straßenraum. Die Ausbaubreiten der Straßen wirken sich vermindern auf die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs aus.

### Verkehrskonzept:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrskonzept sieht vor, dass bei allen Erschließungsstraßen ein Begegnungsverkehr erlaubt wird und dass die Straßen für Fußgänger möglichst sicher sind. Im Bereich des Zusammenschlusses der bestehenden mit den neuen Straßenabschnitten findet sowohl für die Weingarten- als auch für die Panoramastraße bereits heute ein Begegnungsverkehr statt.

In der Konzeption erhalten die Weingartenstraße und die Kapellensteige jeweils einen einseitigen Gehweg. Damit werden die vorhandenen Straßen gleichmäßig fortgesetzt. Im Bebauungsplan „Weingarten“ wird die Weingartenstraße bis zum Zusammenschluss mit der Kapellensteige östlich des städtischen Friedhofs als Erschließungsstraße ausgebaut. Die Ausbaubreite beträgt 5,00 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg, abgesetzt durch einen Tiefbord. Da die Weingartenstraße auf beiden Seiten Bauplätze erschließt, wird hier die Anlegung eines Gehweges als sinnvoll angesehen. Dieser Gehweg wird mit dem vorhandenen Gehweg der Kapellensteige verbunden. Die Steigungsstrecken können daher von den Fußgängern sicher begangen werden. Zudem wird erwartet, dass die Bewohner und Besucher der bestehenden Weingartenstraße die neue Erschließungsstraße nutzen werden, um die Innenstadt bzw. das überörtliche Straßennetz zu erreichen.

Die Panoramastraße wird bis hin zur Kapellensteige als Mischfläche „Gehweg und Fahrbahn“ mit einer Fahrbahnbreite von 5,75 m ohne Gehweg ausgebaut. Für die Fußgänger ist dabei kein abgegrenzter und erkennbarer Gehwegbereich vorgesehen. Das bedeutet, dass Fußgänger und Kraftfahrzeuge gemeinsam den Straßenraum nutzen. Dies ist damit begründet, dass an die Panoramastraße auf der Ostseite der städtische Friedhof angrenzt und die Straße damit nur einseitig anbaubar ist. Der Fahrverkehr wird sich hier im Wesentlichen auf die Bewohner und Besucher der Panoramastraße beschränken. Auch könnten Besucher des städtischen Friedhofs diese Straße nutzen, um zurück in die Stadt zu gelangen. Es wird erwartet, dass sich der Fahrverkehr in Grenzen halten wird. Fußgänger, die die Panoramastraße nutzen, um zum städtischen Friedhof zu gelangen, dürften somit auch ohne einen abgeteilten Gehweg den Straßenraum problemlos nutzen können.

Aus den genannten Gründen und um die Erschließungskosten einigermaßen im Rahmen zu halten, sieht das Verkehrskonzept keinen separaten Gehweg für die Panoramastraße vor. Auf Grund der gewählten Straßenraumbreite mit 5,75 m bleibt die Option für die Herstellung eines separaten Gehweges in der Panoramastraße dabei gewahrt.

Eine Entscheidung darüber, ob das Verkehrskonzept so umgesetzt wird, trifft der Gemeinderat im Zuge der Ausführungsplanung. Die Aufteilung des Straßenraumes wird deshalb im Bebauungsplan unverbindlich festgesetzt. Es werden lediglich die Straßenführung und die Straßenraumbreite vorgegeben.

#### Ruhender Verkehr:

Entlang der Weingartenstraße werden nahe der Maria-Schutz-Kapelle 23 öffentliche Parkplätze errichtet. Weitere öffentliche Parkplätze entstehen am städtischen Friedhof. Zusätzliche öffentliche Parkflächen werden nicht angeboten, da dadurch knappes und dringend benötigtes Bauland verloren ginge. Eine weitere Aufweitung des Straßenraums für die Schaffung von Parkplätzen ist zudem aufgrund der topographisch bedingt beengten Situation und der angrenzenden Bebauung nicht möglich. Das Parkieren der Anwohner soll auf den privaten Grundstücken erfolgen. Durch entsprechende Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften (mindestens je 1 Stellplatz pro Wohneinheit und Abstand von mindestens 5 m von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen) wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen.

Parkflächenbilanz: Im Bestand befinden sich beim städtischen Friedhof 35 ausgebaute Pkw-Stellplätze (Asphalt) mit einer geschotterten Erweiterungsfläche mit weiteren 19 Pkw-Stellplätzen. Somit stehen derzeit 51 Pkw-Stellplätze für den städtischen Friedhof zur Verfügung. In der Planung werden beim städtischen Friedhof 35 Pkw-Stellplätze vorgesehen und entlang der Erschließungsstraße entstehen weitere 26 Pkw-Stellplätze (Summe 61 Pkw-Stellplätze).

#### Landwirtschaftliche Wege:

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Norden erfolgt wie bisher über das vorhandene Wegenetz sowie über neu anzulegende Wege. Bestehende Wegerechte zur Erreichung der im Norden gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden nicht tangiert.

Der bestehende asphaltierte Feldweg zur Maria-Schutz-Kapelle wird an die neue Kapellensteige angebunden und in seiner Funktion als Erschließungsweg erhalten.

Die Zufahrt zum Hochbehälter Kapelle und zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch einen neu zu errichtenden, geschotterten Feldweg entlang der südöstlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gewährleistet.

#### Versorgung und Entsorgung:

Der Ausbau der leitungsgebundenen medientechnischen Erschließung erfolgt im Zuge des Ausbaus der Verkehrswege.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Anschlüsse sind in der Kapellensteige und im Wohnquartier „Weingartenstraße – Sonnenbergstraße“ vorhanden.

Anfallendes Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Kapellensteige (Mischwasserkanal) über die Kanalisation der Sammelkläranlage Oberkochen zugeleitet und dort gereinigt.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Baugrundstücke wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal einem zentralen Regenrückhaltebecken zugeführt. Hier wird das Wasser gesammelt und gedrosselt dem Vorfluter Katzenbach zugeführt, da eine Versickerung aufgrund der Baugrundeigenschaften

nicht möglich ist. Ein Teil des gesammelten Regenwassers soll als Brauchwasser für den städtischen Friedhof Verwendung finden.

Das im Westen und Nordwesten des Baugebietes entstehende Hangwasser wird in Geländemulden gesammelt. Notüberläufe führen das überschüssige Wasser dem Regenwasserkanal zu und stellen eine geordnete Entwässerung sicher.

Der Regenwasserkanal wird südlich des städtischen Friedhofs in den Katzenbach eingeleitet. In einem Regenrückhaltebecken erfolgt eine Drosselung des Abflusses.

Das auf den versiegelten Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, etc.) der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt und in der Sammelkläranlage Oberkochen gereinigt.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz.

Fernmeldeeinrichtungen sind erforderlich, die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Anfallende Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen, die Voraussetzungen für die Entsorgung sind mit den vorgesehenen Erschließungsanlagen gegeben.

## **6 Immissionen**

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Eine mögliche Beeinträchtigung der Wohngebäude entlang der Verkehrswege liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

## **7 Baugrundverhältnisse / Bodenschutz**

Für das Baugebiet liegt eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung, erstellt vom Ingenieurbüro HPC AG aus Harburg, vor. Das Gutachten kann bei der Stadt Oberkochen zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Zusammenfassend ergeben sich folgende Ergebnisse:

- Nach den Sondierergebnissen wurde diese generelle Schichtenfolge bestimmt:  
S0 Oberboden: Mutterboden, sandig. Mächtigkeit = 0,1 - 0,4 m  
S1 Talfüllungen: Schluff, tonig, schwach sandig, schwach steinig. Mächtigkeit = 0,2 - 1,1 m  
S2 Verwitterung Oberjuras: Schluff, kiesig, steinig, mit Plattenkalk. Mächtigkeit = 0,4 - > 5 m  
S3 Oberjura: Kalkstein, zunächst stark verwittert, mit zunehmender Tiefe weniger verwittert.
- Übliche, nicht unterkellerte Wohngebäude können innerhalb den Talfüllungen bzw. innerhalb der Verwitterungsböden flach über Streifen- und/oder Einzel-fundamente gegründet werden. Grundbautechnisch empfehlen sich allerdings eher Baukonzeptionen über elastisch gebettete Bodenplatten, welche Inhomogenitäten im Baugrund besser ausgleichen und überbrücken können. Unterkellerten Bauteile kommen je nach Lage in den Verwitterungsböden bzw. in den stark verwitterten Kalksteine zu liegen. Diese Böden sind als gut tragfähiger Baugrund einzustufen und für die Lastabtragung geeignet. Hierbei ist für

die Erdarbeiten die Klassifikation für Bodenklasse 6 bis 7 anzusetzen.

- Eine fachgerechte Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser ist in dem Erschließungsgebiet nicht möglich. Anhand der Aufschlussergebnisse stehen oberflächennah bindige Böden an, die keine ausreichende Durchlässigkeit für eine Versickerung aufweisen. Entsprechend ist es zu empfehlen, das Oberflächenwasser der bestehenden bzw. neuen Kanalisation aufzugeben.
- Grundwasser wurde bei keiner Rammsondierung bzw. keinem Baggerschurf angetroffen. Eine Wasserhaltung ist daher nur im Sinne einer effektiven Ableitung von Niederschlagswasser erforderlich, das sich die bodenmechanischen Eigenschaften der bindigen Schichten, insbesondere die Tragfähigkeit sowie die Bearbeitbarkeit dieser Böden, rasch verschlechtert.

Die Durchführung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung im Zuge der konkreten Bauplanungen wird empfohlen.

Die Stadt Oberkochen haftet nicht für die Tragfähigkeit des Baugrunds.

## **8 Naturschutz / Artenschutz**

Die Belange des Naturschutzes sowie des Stadt- und Landschaftsbildes werden im Zuge der Grünordnungsplanung berücksichtigt. Die Grünordnungsplanung ist in den Bebauungsplan integriert. Die Vorgaben des Naturschutzrechts (BNatSchG, NatSchG BW) sind zu beachten. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gleichwertig auszugleichen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Im Zuge der Planaufstellung erfolgen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit. Die Ergebnisse liegen dem Kompensationskonzept zu Grunde (siehe Umweltbericht). Als geeignete Ausgleichsflächen werden die Flurstücke Nrn. 2356, 2362 (Teilfläche), 2458/1 (Teilfläche), 2635 (Teilfläche), 2606 (Teilfläche) und 2604 (Teilfläche) als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Die Belange des Naturschutzes und des Artenschutzes sind im Umweltbericht dargelegt.

## **9 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Da die Flächen vor allem dem Wohnen zur Verfügung gestellt werden sollen, werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausdrücklich nicht zugelassen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl von 0,4 wurde gewählt, um einerseits eine flächenschonende, verdichtete Bebauung zu erreichen und andererseits eine Durchgrünung des Wohngebiets mit hoher Wohnqualität sicherzustellen. Für Garagen und Nebenanlagen können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl von 0,6 wurde gewählt, um bei Nutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse aus Gründen des Stadtbildes eine weniger dichte Bebauung am Stadtrand sicherzustellen.

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen wurden maximal zulässige Traufhöhen und Firsthöhen festgelegt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass nur maßstäblich verträgliche Baukörper am Stadtrand entstehen, welche sich aufgrund ihrer Dimension gut in das Stadtbild einfügen lassen und sich gegenseitig nicht durch Beschattung in ihrer Wohnqualität beschränken.

### 9.3 Sonstige Festsetzungen für Gebäude

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ermöglicht ein- oder zweigeschossige Gebäude, die sich auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern. Um die Gebäude in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen, wird eine höchst zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe) festgesetzt. Die Festsetzung einer Gebäudetiefe ist dagegen nicht erforderlich. Eine feste Höhenlage der Gebäude wird nicht festgesetzt, da sich durch unterschiedliche Lage der Gebäude im Grundstück jeweils unterschiedliche Höhen ergeben. Stattdessen werden die zulässigen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe) auf das vorhandene natürliche Gelände bezogen.

Für Garagen und Nebengebäude sind entsprechend geringere Höhen zulässig. Bei Garagen wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 3,0 m beschränkt, um überdimensionierte und das Stadtbild störende Gebäudehöhen zu vermeiden. Zudem wird in Abhängigkeit der Lage zur Erschließungsstraße die Höhenlage der Oberkante Rohfußboden wie in unten dargestellten Planskizzen festgelegt:

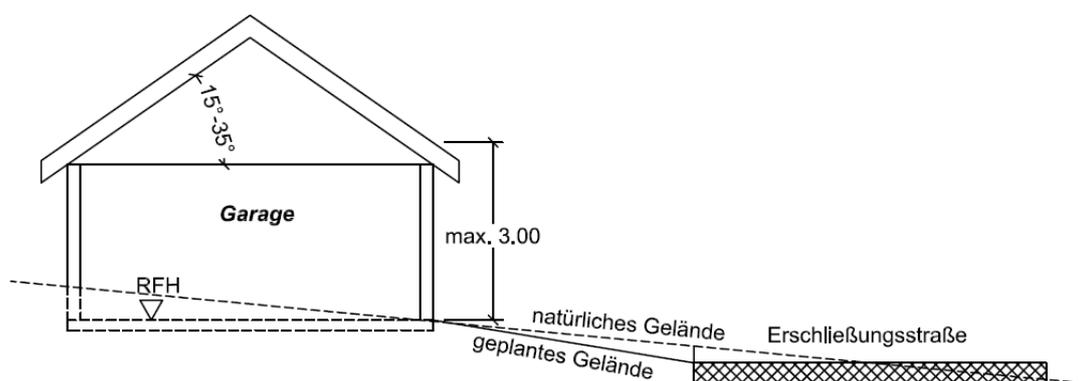


Abbildung 1: Garagen auf Grundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen (Bauparzellen 1 bis 8 und 19 bis 27)

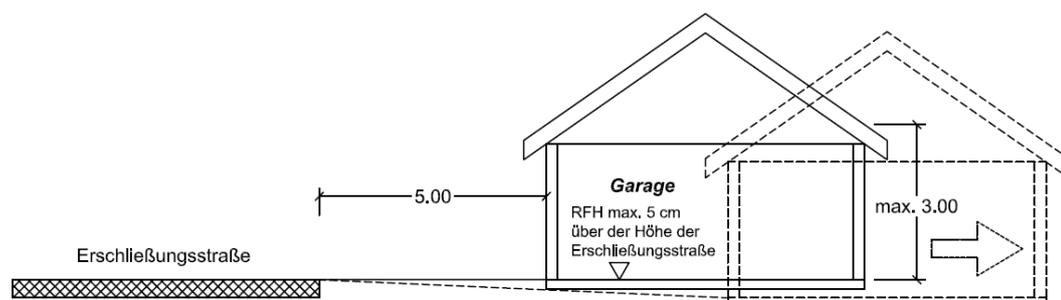


Abbildung 2: Garagen auf Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen (Bauparzellen 9 bis 18 und Haus Weingartenstraße Nr. 70)

Um dem zunehmend stärkeren Wunsch nach größeren gestalterischen Freiheiten

für die Bauinteressenten zu entsprechen, werden unterschiedliche Dachformen zugelassen. Dabei sind nur Häuser mit geneigten Dächern zulässig, die sich an traditionelle Dachformen orientieren und somit eine ausreichende Einbindung in Baubestand und Landschaftsbild gewährleisten.

Für das Plangebiet wird zudem entsprechend der Umgebung die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird erreicht, dass die Gebäude den Erschließungsstraßen zugeordnet sind. Somit begleiten die Häuser die Straße in deren Verlauf. Die empfohlene Ausrichtung der Häuser gewährleistet zudem eine gute Nutzung erneuerbarer Energien (aktive und passive Solarenergienutzung). Eine Hauptfirsrichtung wird jedoch nicht verbindlich festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ergibt sich durch einen kleinen Vorgartenbereich zur Straße sowie den Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken entsprechend bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregeln.

Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür genügend groß bemessenen Baugrenzen errichtet werden. Ein ausreichender Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss dabei gewährleistet werden, um den Verkehr nicht zu beeinträchtigen (Stauraum).

In den Bauparzellen 5, 8, 13, 18, 19 und 21 werden in der Planzeichnung Garagenbaufenster festgesetzt, um hier eine Grenzbebauung mit Garagen am nördlichen Grundstücksrand zu ermöglichen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile dürfen gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

#### **9.4 Sonstige gestalterische Festsetzungen**

Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich auf die regelmäßig notwendigen Anforderungen, um eine angemessene Baugestaltung (Dachaufbauten, Querriegel) und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten (Unzulässigkeit von grellen Farben und Materialien für das Dach und Fassaden, zulässige Höhe der Einfriedungen).

Grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben RAL 1026 (leuchtgelb), 2005 (leuchtorange), 2007 (leuchthellorange), 3024 (leuchtrot) und 3026 (leuchthellrot) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Ausschluss von extremer Farbgebung, welche städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden und somit eine Integration der Neubauten in das Umfeld nicht gewährleistet wäre.

Aus gestalterischen Gründen werden die Dachneigungen der Garagen und Carports an die Dachneigung der Wohnhäuser angepasst, da die Garagen und Carports gegenüber den Wohngebäuden von untergeordneter Bedeutung sind und nicht durch steilere Dachneigungen auffallen sollen.

Mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zu Dachformen/-neigungen und mit dem Ausschluss von grellen und reflektierenden Farben wird städtebaulich gewährleistet, dass sich die Neubauten bestmöglich in das Ortsgefüge und insbesondere in das Ortsbild einfügen.

Die zulässige Anzahl der Antennen wird aus gestalterischen Gründen auf eine Antenne je Wohngebäude beschränkt, um einem möglichen Wildwuchs der Antennenlandschaft am Gebäude entgegen zu wirken.

Weitere Festsetzungen erfolgen nicht, da eine insgesamt gute Baugestaltung in der Regel nicht durch Satzungsvorgaben, sondern nur durch eine qualifizierte Bauplanung erreicht werden kann.

## 9.5 Sonstige Festsetzungen

Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege, Feldwege) dienen der verkehrsmäßigen Erschließung des Baugebiets. Zur verkehrsmäßigen Erschließung der Baugrundstücke werden Erschließungsstraßen neu errichtet. Bestehende Verkehrsflächen und Verkehrsnebenflächen werden in erforderlichem Maße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die Darstellung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan bezüglich der Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehwege, etc.) ist unverbindlich.

Ergänzend werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Parkplätze“ ausgewiesen. Die Verkehrsberuhigung dient dem Friedhofsareal als vom Durchgangsverkehr abgekoppelter Friedhofsvorplatz. Die Parkplätze ergänzen das bestehende Angebot für Besucher von Friedhof, Kapelle und Wohngebiet und ersetzen die durch den Bau der Erschließungsstraße entfallenden Parkplätze.

Zur Erhaltung des Lichtraumprofils müssen Einfriedungen und Mauern auf privatem Grund einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, da die Grundstücksgrenze hinter dem die Verkehrsfläche abgrenzenden Bord- bzw. Rabattenstein verläuft. Der entstehende schmale Streifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und angrenzenden privaten Einfriedungen, Mauern, etc. ist durch die Grundstücksbesitzer zu pflegen. Bei Gehwegen ist diese Regelung nicht erforderlich, da für den Fußgängerverkehr genügend Raum vorhanden ist.

Zur landschaftlichen Baugebietseinbindung und zur inneren Durchgrünung des Baugebiets werden Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Durchgrünung“ ausgewiesen. Diese entstehenden Grünstreifen schaffen einen harmonischen Übergang von der baulichen Nutzung zur angrenzenden freien Landschaft und tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation im Stadtgebiet bei. Die Flächen dienen zudem zur Verminderung der durch das Planungsvorhaben entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt (insbesondere in das Schutzgut Landschaftsbild). Anpflanzung, Unterhalt und Pflege dieser Fläche mit standortheimischen Gehölzen und extensiver Nutzung erfolgt durch die Stadt Oberkochen gemäß den planerischen Festsetzungen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird ein Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Hier sollen Spielgeräte für Kleinkinder aufgestellt sowie Spiel- und Sitzgelegenheiten in naturnah gestalteter Umgebung für den Bedarf der Anwohner geschaffen werden.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Magere Mähwiesen mit extensiver Nutzung“ werden aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen zum Schutz und zum Erhalt bestehender artenreicher Wiesen entlang der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Die Flächen werden entsprechend den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen nur extensiv genutzt, hierzu werden entsprechende Nutzungsvorgaben gemacht.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecken mit Biotopstrukturen“ werden aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen an der westlichen Abgrenzung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche wird eine Hecke versetzt und ggf. durch Bepflanzung ergänzt. Als Biotopstrukturen wird eine Eidechsenburg (bestehend aus einem Holzstapel mit Steinschüt-

tung) eingebracht. Weitere Biotopstrukturen sind Lesesteinhaufen / Steinschüttungen und Totholz- / Reisighaufen. Entlang der versetzten Hecke werden Krautsäume und eine extensiv genutzte Wiese entwickelt.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gestufter Waldrand“ werden aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen an der westlichen Abgrenzung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche wird zum angrenzenden Wald hin ein gestufter Waldrand aus Sträuchern und Krautsäumen und extensiv genutzter Wiese entwickelt.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden zum Schutz der hangabwärts gelegenen Wohngebäude Vorkehrungen zur schadlosen Ableitung von auf das Baugebiet zufließende Außengebietswasser, z. B. durch Anlage von Mulden, Notüberlauf in Kanal, etc. getroffen.

Als geeignete Ausgleichsflächen werden die Flurstücke Nrn. 2356, 2362 (Teilfläche), 2458/1 (Teilfläche), 2635 (Teilfläche), 2606 (Teilfläche) und 2604 (Teilfläche) als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Eine Beschreibung der hier vorgesehenen Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

## **10 Maßnahmen der Bodenordnung / Landwirtschaft**

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) werden durch die Stadt Oberkochen parallel zum Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplans veranlasst.

Für die Bereitstellung von Wohnbauflächen werden unvermeidbar landwirtschaftliche Nutzflächen benötigt. Bei den durch den Bebauungsplan „Weingarten“ in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität. Gemäß dem Regionalplan Ostwürttemberg handelt es sich um keinen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (gemäß Plansatz 3.2.2. des Textteil). Nach der Bewertung der standortökologischen Eignungskarte für den Altkreis Aalen sind Ackerstandorte von mittlerer bis schlechter, für Grünlandnutzung und Wald von mittlerer Eignung betroffen (siehe Umweltbericht Kapitel 4.3 „Schutzgut Boden“). Die für die Landbewirtschaftung ungünstigen Standorteigenschaften ergeben sich insbesondere aus der Hanglage und den flachgründigen Bodeneigenschaften. Die Bewirtschaftung der Flächen ist für die Landwirte aufwändig und nur wenig ertragreich. Entsprechend erfolgt die Nutzung bereits aktuell vergleichsweise extensiv. Durch die geplante Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen werden keine Landwirtschaftsbetriebe in ihrer Existenz bedroht. Zudem bedürfen die als Ausgleichsflächen ausgewiesenen Wiesen einer angepassten maschinellen Pflege, welche von der örtlichen Landwirtschaft gegen entsprechende Bezahlung geleistet werden kann. Die betroffenen Grundstückseigentümer werden über die eingeleitete Baulandumlegung am Verfahren beteiligt.

Auf den Grundstücken nördlich der Kapellensteige werden geschützte Wiesen des FFH - Lebensraumtyps „Magere Flachland-Mähwiesen“ durch das Vorhaben betroffen. Für diese FFH-Wiesen gilt ein generelles Verschlechterungsverbot nach § 33 Bundesnaturschutzgesetz. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt eine Realkompensation der durch den Bebauungsplan in Anspruch genommenen Flächen, das bedeutet, dass auf geeigneten Ausgleichsflächen an anderer Stelle „Magere Flachland-Mähwiesen“ entwickelt werden.

FFH-Wiesen sind Kulturbiotope, der Erhalt der FFH-Wiesen setzt eine angepasste, extensive Nutzung voraus. Entsprechend werden für die sich im Eigentum der Stadt Oberkochen befindlichen Ausgleichsflächen die Pachtverträge mit den Landwirten geändert. Ziel ist die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt von artenreichen Wiesen des Typs „Magere Flachland-Mähwiesen“.

## **11 Kosten**

Durch die Ausweisung der Bauflächen entstehen der Stadt Oberkochen Kosten für das Planaufstellungsverfahren, für Grunderwerb, für die Erschließung (Verkehrsflächen, Parkplätze, leitungsgebundene Infrastruktur) sowie für die Anlage der Grünflächen (Eingrünung, Wege, Stationenweg) und Gestaltung der Ausgleichsflächen.

Die umlagefähigen Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes umgelegt.

## **12 Grünordnung**

Der Grünordnungsplan wurde vollständig in den Bebauungsplan integriert.

Zur äußeren Einbindung des geplanten Baugebietes und zur inneren Durchgrünung des Baugebiets wurden Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Eine naturschutzfachliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (Eingriffsregelung) erfolgt im Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung).

Eine artenschutzrechtliche Bewertung der Bauleitplanung erfolgt in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 2 zur Begründung).

Die Eignung der Ausgleichsflächen für die Entwicklung als FFH-Wiesen wurde in einer vegetationskundlichen Beurteilung geprüft (Anlage 3 zur Begründung).

Zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind insbesondere die in den textlichen Festsetzungen im Teil A Nr. 7 „Pflanzenlisten“ aufgeführten standortheimischen Baum- und Straucharten sowie regional bewährten Obstgehölze vorzusehen. Die Pflanzenauswahl erfolgte aus ökologischen, gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Eigenschaften. Bei Straßenbäumen können auch an Siedlungsverhältnisse angepasste Sorten der aufgeführten Arten Verwendung finden.

Durch die Eingrünung entlang der Ränder des Plangebietes (öffentliche Grünflächen) wird die Einbindung des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. Durch die äußere Einbindung des Baugebiets und die vorgesehene Bepflanzung soll ein möglichst landschaftsverträgliches Außenbild der Fläche entstehen. Zur Sicherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Pflanzungen werden im Umweltbericht Hinweise zur Gestaltung, Herstellung und Unterhaltung der Grünflächen (z. B. Pflanz- und Reihenabstände, Pflegehinweise) gegeben.

Baum- und Strauchpflanzungen bringen für das Stadtgebiet kleinklimatische und lufthygienische Vorteile. Mit der Einrichtung eines Grünzugs werden bestehende klimatische Austauschprozesse zwischen umgebender Landschaft und Stadtgebiet möglichst erhalten.

Die Anforderungen an die Ausbildung befestigter Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke dienen der Begrenzung der Bodenversiegelung.

Eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes ist durch die der Topografie folgenden Bebauung, der Ausweisung von Einzel- und Doppelhäuser und der Anordnung der vorgesehenen Durchgrünung gewährleistet.

Sämtliche Maßnahmen zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen dienen zudem der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie dem Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe. Diese Minimierungsmaßnahmen reduzieren den Kompensationsfaktor der Ausgleichsverpflichtung, die sich aus dem Naturschutzrecht (Anwendung der Eingriffsregelung) ergibt.

Zum Ausgleich der durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden die Flurstücke Nrn. 2458/1 (Teilfläche), 2635 (Teilfläche), 2606 (Teilfläche) und 2604 (Teilfläche) der Gemarkung Oberkochen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB) festgesetzt. Entwicklungsziel der Maßnahmen ist die Herstellung und der dauerhafte Erhalt von extensiv genutzten, artenreichen Wiesen des Typs „FFH – Mähwiesen“ für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren. Dieses Entwicklungsziel wurde gewählt, da zum einen der Biotoptyp durch die geplante Bebauung stark beeinträchtigt wird. Zum anderen ist die Entwicklung von „FFH – Mähwiesen“ naturschutzrechtlich erforderlich, da aus naturschutzfachlichen Gründen für den unvermeidbaren Verlust der „FFH – Mähwiesen“ ein realer Ausgleich zu erbringen ist.

Auf dem Flurstück Nr. 2356 und 2362 (Teilfläche) erfolgt zusätzlich die Pflanzung von 15 hochstämmigen Obstbäumen zur Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Unternutzung zum Ersatz für die zu fällenden Obstbäume.

Die Benennung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächen sowie die Beschreibung der hier durchzuführenden Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

### 13 Flächenaufstellung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Weingarten“ ergibt sich entsprechend den Festsetzungen folgende Flächenaufstellung:

Flächennutzung	Bestand	Planung Süd	Planung Nord	Planung Summe	Differenz
Wohnbaufläche WA	399 m <sup>2</sup>	11.060 m <sup>2</sup>	6.216 m <sup>2</sup>	17.276 m <sup>2</sup>	16.878 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	22.750 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-22.750 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.190 m <sup>2</sup>	2.911 m <sup>2</sup>	2.569 m <sup>2</sup>	5.355 m <sup>2</sup>	4.165 m <sup>2</sup>
Parkplatzflächen	1.214 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	-464 m <sup>2</sup>
Feldwege (nicht versiegelt)	1.065 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	694 m <sup>2</sup>	817 m <sup>2</sup>	-248 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	7.632 m <sup>2</sup>	3.263 m <sup>2</sup>	6.665 m <sup>2</sup>	10.052 m <sup>2</sup>	2.420 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>34.250 m<sup>2</sup></b>	<b>17.356 m<sup>2</sup></b>	<b>16.894 m<sup>2</sup></b>	<b>34.250 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Das Plangebiet umfasst insgesamt 3,425 ha. Die mit „Planung Süd“ bezeichneten Flächen von 1,7356 ha entsprechen dem durch den Bebauungsplan „Weingartenstraße – Sonnenbergstraße“ überplanten, jedoch bis dato nicht bebauten Bereich. Die mit „Planung Nord“ bezeichneten Flächen befinden sich nördlich der Kapellensteige. Dieses „neue“ Plangebiet umfasst 1,6894 ha.

Der Flächenumfang umfasst neben dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auch die extern gelegenen Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Flur Nrn. 2356, 2362 (Teilfläche), 2458/1 (Teilfläche), 2635 (Teilfläche), 2606 (Teilfläche) und 2604 (Teilfläche). Es handelt sich um Grünlandflächen. Hier werden auf ca. 1,44 ha Nutzungsextensivierungen zur Entwicklung von „Mageren Flachlandmähwiesen (FFH Lebensraumtyp 6510)“ und Streuobstwiesen durchgeführt.

### 14 Ergänzende Anmerkungen

In Anlage 1 der Begründung ist der Umweltbericht mit einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beigefügt.

In Anlage 2 der Begründung ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beigefügt.

In Anlage 3 der Begründung ist eine vegetationskundliche Beurteilung der vorgesehenen Ausgleichsflächen hinsichtlich deren Eignung für die Entwicklung von " FFH-Mähwiesen" beigefügt.