



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung Oberkochen  
Postfach 1349  
73444 Oberkochen

Stuttgart 09.03.2021  
Name Teresa Lopez Mellado  
Durchwahl 0711 904-12136  
Aktenzeichen RPS21-2434-38/1  
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an:  
[ina.wamsler@oberkochen.de](mailto:ina.wamsler@oberkochen.de)

---

 **Bebauungsplan "Oberkochen Süd, Teil III"**  
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 26.01.2021, Ihr Zeichen: 621.41 / wm/il

---

Sehr geehrte Frau Wamsler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 und 5 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

### **Raumordnung**

Die Stadt Oberkochen plant das im Süden gelegene Gewerbegebiet Oberkochen Süd in nördliche Richtung zu erweitern.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen derzeit Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Im Einzelnen:



1. Das Plangebiet liegt vollständig in einem **regionalen Grünzug** nach **Plansatz 3.1.1 (Z) Regionalplan Ostwürttemberg**. Die Grünzüge bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- oder Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.

Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§§ 3 Abs. 1 Nr. 2, 4 Abs. 1 ROG).

Der Zielkonflikt kann aus derzeitiger Sicht entgegen der Annahme in den Planunterlagen **nicht** durch die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 ROG i.V.m. § 24 LplG überwunden werden.

Einerseits weicht die Plangebietsgröße mit 8,8 ha deutlich von der mit Schreiben von Herr Bürgermeister Traub vom 13.07.2020 angekündigten Plangebietsgröße von 4,6 ha ab.

Andererseits sind aufgrund der Lage des Plangebiets in Kernfläche und Kernraum mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbundes 2020 und deren Inanspruchnahme im Umfang von 5,3 ha die Grundzüge der Planung berührt, sodass die Voraussetzungen der § 6 ROG und § 24 LplG nicht vorliegen. Ebenso liegt ca. ein Drittel der Fläche innerhalb des regionalen Biotopverbundes.

Sollte an der Planung festgehalten werden, so ist im weiteren Verfahren darzulegen wie mit der Beeinträchtigung dieses Ziels umgegangen wird. Bisher fehlt in den Planunterlagen eine Auseinandersetzung mit dem Zielkonflikt. Zudem kommt einer überzeugenden Standortalternativenprüfung sowie der nachvollziehbaren Darlegung des konkreten Flächenbedarfs ein besonderes Gewicht zu.

2. Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis der Planung ist in der Begründung hinreichend darzulegen. In der Begründung ist nachvollziehbar darzulegen, aus welchen Umständen sich ergibt, dass die geplanten Flächen gerechtfertigt sind.

Die getätigten Ausführungen sollten im Hinblick auf die geplante Umsiedlung konkretisiert werden, insbesondere dahingehend, wie der geplante zeitliche Umsetzungshorizont ist und wie der erforderliche Flächenumfang nachvollziehbar hergeleitet wird.

Es sollte zudem plausibel dargelegt werden, weshalb für die geplanten Erweiterungen nur die vorgesehenen Flächen in Betracht kommen. Dies sollte anhand der bereits angesprochenen Standortalternativenprüfung erfolgen, in der dargestellt wird, welche Kriterien für die Ermittlung und Auswahl eines geeigneten Standortes herangezogen wurden. Dabei sollte vor allem vertieft darauf eingegangen werden, weshalb die Flächen im Interkommunalen Gewerbegebiet „Königsbronn-Heidenheim-Oberkochen“ auf Gemarkung von Oberkochen für die Umsiedlung ausscheiden und die angesprochene Flächennutzungsplanänderung G 3.5 derzeit nicht weiterverfolgt wird.

3. Hinzuweisen ist auch auf Plansatz 3.1.9 (Z) LEP. Danach ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Bisher wird dieser Plansatz nicht angemessen abgearbeitet. Es wird lediglich vorgetragen, dass eine Erweiterung am Altstandort nicht möglich sei und innerörtliche Potentiale nicht vorhanden wären. Im weiteren Verfahren sollte eine weitergehende Auseinandersetzung erfolgen. Dabei kommt vor allem der Begründung der Standortwahl eine entscheidende Rolle zu sowie der Fragestellung, ob eine Anbindung an den Siedlungsbestand vorliegt.

4. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des FNP zeitnah betrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.

#### **Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen**

Die Stadt Oberkochen beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet östlich der Bundesstraße zu erweitern.

Die verkehrliche Erschließung ist über einen bestehenden, parallel zur Bundesstraße verlaufenden Wirtschaftsweg geplant. Dieser Weg ist zudem im Radverkehrskonzept des Ostalbkreis als Radweg ausgewiesen.

Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz soll über den bestehenden Kreisverkehr an der B 19 Anschlussstelle „Oberkochen Süd“ erfolgen. An diesem Knotenpunkt (AS „Oberkochen Süd“) kommt es zu den Spitzenstunden bereits heute zu Rückstaus auf die B 19. Es ist davon auszugehen, dass sich mit der Erweiterung des Gewerbegebiets das Leistungsfähigkeitsproblem noch weiter verschärfen wird.

Aus diesem Grund kann dem o.g. Bebauungsplan nicht zugestimmt werden.

Eine Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Eine verkehrssichere und leistungsfähige Anbindung der Gebietserweiterung ist von Seiten des Antragstellers sicherzustellen. Hierfür sind Abstimmungen zwischen der Stadt Oberkochen und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, notwendig. Als Grundlage für die Abstimmungen ist dem Baureferat Ost ein Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen.
- Gemäß § 9 Fernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Erschließungsstraßen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw., sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Dies ist im schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.

Der geplanten Erschließung über den bestehenden Wirtschaftsweg (Flurstück Nr. 877) kann auf Grund dessen nicht zugestimmt werden.

- Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen in den Straßenräumen der Bundesstraße frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt werden.
- Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.
- Der Abfluss des Oberflächenwassers der Bundesstraße (breitflächige Versickerung über Bankett und Böschung) ist zu dulden (§3 Wasserhaushaltgesetz) und darf nicht behindert werden. Evtl. erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Stadt als Verursacher herzustellen und zu unterhalten.
- Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundes-/Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.
- Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf der geplanten LED-Werbeanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße nicht zugestimmt wird.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Grothe, Tel. 0711/904-14242, E-Mail: [karsten.grothe@rps.bwl.de](mailto:karsten.grothe@rps.bwl.de).

## **Abteilung 5 - Umwelt**

### Naturschutz:

Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Bebauungsplanfläche liegt jedoch innerhalb von Suchräumen für Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 22 Abs. 1 S. 2 NatSchG BW i.V.m. § 21 BNatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen:

- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen.
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefasaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.
- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.

Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung

nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Schmitz, Referat 55, Tel. 0711/904-15502, E-Mail: [andreas.schmitz@rps.bwl.de](mailto:andreas.schmitz@rps.bwl.de) und Frau Zipper, Referat 56, Tel. 0711/904-15632, E-Mail: [sabine.zipper@rps.bwl.de](mailto:sabine.zipper@rps.bwl.de).

**Anmerkung:**

Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herr Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: [lucas.bilitsch@rps.bwl.de](mailto:lucas.bilitsch@rps.bwl.de).

**Hinweis:**

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Teresa López Mellado