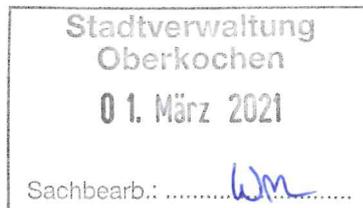


Stadtverwaltung Oberkochen
Frau Ina Wamsler
Eugen-Bolz-Platz 1
73447 Oberkochen



Be-ma / 26.02.2021

Gewerbegebiet "Oberkochen Süd, Teil III", Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans, Stellungnahme

Ihr Schreiben vom 26.01.2021, Ihr Zeichen: 621.41/wm/il, Dokument Nr. 413352

Sehr geehrte Frau Wamsler,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Der Planungsausschuss des Regionalverbands Ostwürttemberg hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 wie folgt einstimmig beschlossen:

Beschluss:

Der Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“ verletzt ein Ziel der Raumordnung. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines regionalen Grünzuges (PS 3.1.1 Regionalplan 2010). Durch die Inanspruchnahme der Fläche im Umfang von 8,8 ha werden die Grundzüge der Planung berührt. Dementsprechend nimmt der Regionalverband zum derzeitigen Planungsstand wie folgt Stellung:

Sachverhalt

Am 13.07.2020 wurde im Rahmen eines Schreibens von Herrn Bürgermeister Traub eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd II“ in einem Umfang von ca. 4,6 ha ein Antrag auf Zielabweichung angekündigt. Am 26.02.2021 wurde das Regierungspräsidium sowie der Regionalverband nun im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB an einem Bebauungsplanverfahren „Oberkochen Süd, Teil III“ beteiligt, dessen Geltungsbereich eine Fläche von rd. 8,8 ha aufweist, was somit den ursprünglich angekündigten Umfang der Gewerbefläche deutlich übersteigt. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Talrand, südwestlich von Oberkochen.

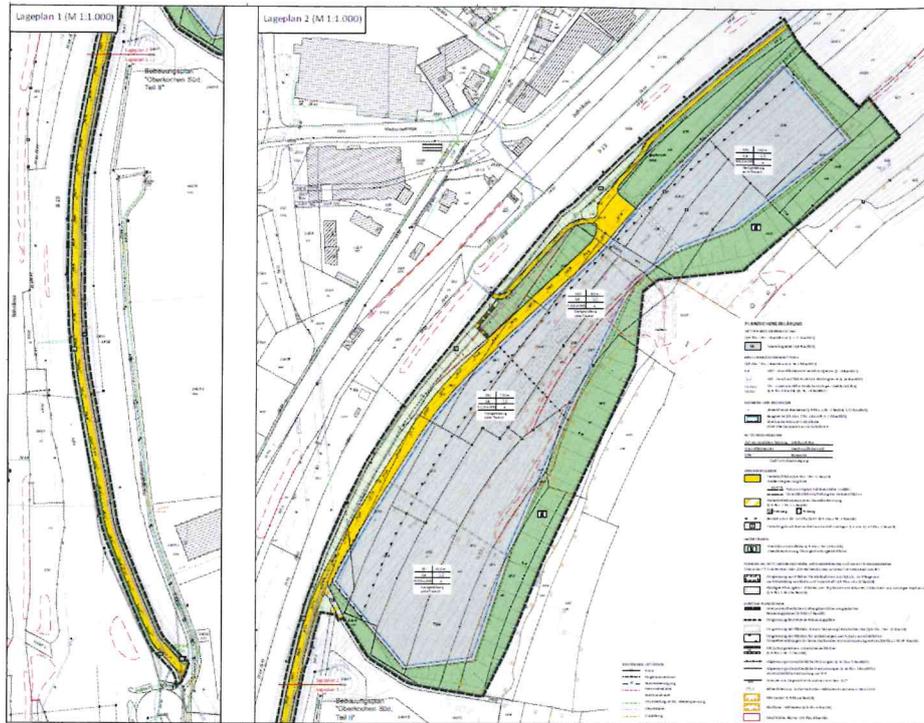


Abbildung 1: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“, Quelle: stadtländingenieure, Stand 20.01.2021

In nachfolgender Abbildung ist dargestellt, dass seit 2001 zwischen Oberkochen und Königsbronn fast 60 ha gewerbliche Entwicklungsflächen durch Zielabweichungsverfahren und Regionalplanänderungen ermöglicht wurden. Im interkommunalen Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn-Heidenheim sind noch ca. 11 ha (zwischen B19 und Bahnstrecke) unbebaut. Nun sollen außerhalb des interkommunalen Gewerbegebietes die Gewerbeflächen im Süden von Oberkochen um 8,8 ha in nördlicher Richtung erweitert werden.



Abbildung 2: Gewerbeflächenentwicklung zwischen Oberkochen und Königsbronn seit 2001

Bedarfsbegründung

Der Stadtverwaltung Oberkochen liegt derzeit eine Anfrage eines ortsansässigen Unternehmens aus dem Bereich der Sensortechnologie für die Verteidigung, Sicherheit, Luft- und Raumfahrt vor, das zur Verlagerung gewerbliche Flächen benötigt. Dieser Bedarf beträgt laut den Angaben in den Unterlagen zum Bebauungsplan 5 ha und begründet sich aus der aktuellen Auftragslage und einer daraus resultierenden notwendigen Erweiterung des Produktportfolios und des Vertriebsnetzes.

Regionalplanerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges (PS 3.1.1 (Z) Regionalplan 2010, vgl. Abbildung 3).

PS 3.1.1 (Z) Regionale Grünzüge

Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen 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- und 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 entgegen gewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.



Abbildung 3: Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelt) in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010

Bewertung

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 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Dem Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“ steht ein Ziel der Raumordnung (regionaler Grünzug) entgegen und ist somit derzeit nicht umsetzbar. Unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG können Ziele der Raumordnung im Wege einer Zielabweichungsentscheidung ausgeräumt werden. Ein Zielabweichungsverfahren müsste vom Regierungspräsidium durchgeführt werden. Eine Inanspruchnahme der Planfläche im „Regionalen Grünzug“ würde die Grundzüge der Planung verletzen. Dies begründet sich insbesondere aus der im Plangebiet befindlichen Kernfläche und des Kernraums mittlerer Standorte des landesweiten Biotopverbundes 2020, die den zentralen Bereich des Plangebietes abdecken (ca. 5,3 ha). Ebenso liegt ca. ein Drittel der Fläche innerhalb des regionalen Biotopverbundes. Des Weiteren bildet sich dieser regionale Grünzug maßgeblich aus zu schützenden FFH-Mähwiesen im südöstlichen Plangebiet und ist ein relevanter Bereich für die Naherholung der Bevölkerung aus Oberkochen. Auch für die klimatische Situation in Oberkochen spielt das Plangebiet eine wichtige Rolle. Durch eine Bebauung würden relevante Luftleitbahnen und Hangwindsysteme beeinträchtigt werden. Weitere Aspekte, die die Wichtigkeit des Erhalts des regionalen Grünzuges begründen, sind folgende:

- angrenzendes FFH-Gebiet „Heiden und Wälder zwischen Aalen & HDH“
- teilweise betroffen: Fläche aus der Waldbiotopkartierung, gesetzlich nach BNatSchG, NatSchG und LWaldG geschützt (Tiefe S Oberkochen, Gebüsch und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte jeweils einschließlich ihrer Staudensäume)
- Angrenzend ein nach BNatSchG, NatSchG und LWaldG geschütztes Biotop (Kalkmagerrasen südlich des Bahnhofs von Oberkochen)
- Grenzflur nach Flurbilanz; teilweise Vorrangfläche II, teilweise Grenzflur nach Flächenbilanz
- mittlere Gesamtbewertung der Bodenfunktionen mit potenziell hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit
- Wasserschutzgebiet angrenzend (Zone III und IIIA)
- mittlerer Wert Grundwasserneubildung
- hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag

Die Unterlagen zum Bebauungsplan müssten zunächst einen Pfad darstellen, wie mit diesen Belangen umgegangen werden könnte. Außerdem müsste die dringende Erforderlichkeit einer Entwicklung auf der vorgesehenen Fläche näher begründet und eine Alternativenprüfung durchgeführt werden. Der Stadt Oberkochen wurde zusammen mit Königsbronn und Heidenheim im Zuge der 1. Regionalplanänderung eine gewerbliche Fläche im Süden von Oberkochen zwischen der B19 und den Schienentrassen zur Verfügung gestellt. Dieses interkommunale Gewerbegebiet ist bislang unbebaut und eine Flächennutzungsplanänderung ist im Verfahren. Hierzu hat der Regionalverband Ostwürttemberg am 11.01.2019 ohne siedlungsplanerische Einwände Stellung genommen (vgl. DS 01 PA-2019, S. 14f). Lediglich bei der Überschreitung der durch die 1. Regionalplanänderung abgedeckten Gewerbefläche auf dem Gemeindegebiet von Königsbronn äußerte der Regionalverband Bedenken, da dadurch Ziele der Raumordnung betroffen sind (vgl. DS 01 PA-2019, S. 11f). Oberkochen stehen somit noch ca. 11 ha Gewerbeflächen zur Verfügung, die aus raumordnerischen Gesichtspunkten problemlos realisiert werden können. In den Unterlagen zum Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“ wird nicht klar, warum diese Variante für das Vorhaben ausscheidet und die Flächennutzungsplanung nicht weiterverfolgt wurde.

Aus den o.g. Gründen und auf Grundlage der aktuellen Planunterlagen sind die Ziele der Raumordnung und die weiteren Belange in diesem Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten. Eine weitere Stellungnahme kann der Regionalverband im weiteren Verfahren fassen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Eble
Verbandsdirektor