

# **Stadt Oberkochen**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Oberkochen Süd, Teil III"

Anlage 2 zur Begründung

Bauflächenbedarfsnachweis und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

Gefertigt: Ellwangen, 09.07.2021

Projekt: OK2001 / 537457

Bearbeiter/in: IH

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



# **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Allgemeines
2.	Strukturdaten
3.	Flächenbilanz 3
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan3
3.2	Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale5
3.3	8 Weitere innerörtliche Flächenpotentiale
4.	Bedarfsermittlung
4.1	Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotentialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung 18
4.2	Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung
4.3	Darstellung der Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten18
4.4	Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen bzw. Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen21
4.5	Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden22
5.	STANDORTALTERNATIVEN auf Oberkochener Gemarkung
5.1	Gebiet "Im Langen Teich"23
5.2	Gebiet westlich der B 19, auf Höhe des Gewerbegebiets "Oberkochen Süd, Teil I"25
5.3	B Ergebnis der Alternativenprüfung auf Oberkochener Gemarkung:29
5.4	Zusammenfassung30
6.	STANDORTALTERNATIVEN in der Region.

# **ANHANG**

Anhang 1: Lageplan Bedarf

#### 1. ALLGEMEINES

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind ausdrücklich Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 Z). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 LEP (Z).
- § 1 Abs. 5 BauGB Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

#### 2. STRUKTURDATEN

Die Stadt Oberkochen liegt im Ostalbkreis direkt an der Entwicklungsachse Ellwangen-Aalen-Heidenheim im Verdichtungsbereich (gemäß Landesentwicklungsplan) und zählt insgesamt 7.890 Einwohner (Stat. Landesamt, Stand 2019).

Oberkochen ist als Kleinzentrum ausgewiesen, welche weiter auszubauen sind. Für Kleinzentren wird von einer Einwohnerdichte von 50 Einwohner/ ha ausgegangen.

Nach Regionalplan Ostwürttemberg ist "die weitere großräumige Siedlungsentwicklung vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandstrukturen – Schiene, Straßen und Trassen der Energieversorgung sowie auf Siedlungsbereiche der Zentralen Orte mit ihren besonders guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten. Dabei soll eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden."

In den Siedlungsbereichen ist anzustreben:

- eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne,
- eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung,

 ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des Zentralen Ortes.

Für Oberkochen als Kleinzentrum bedeutet das, dass gewerbliches Bauland für Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe ausgewiesen werden kann. Hierzu gehört die Bereitstellung von gewerblichem Bauland für die Erweiterung vorhandener und für die Neuansiedlung zusätzlicher Betriebe als Grundsatz. Spezielle Funktionszuweisungen oder Obergrenzen sind nicht vorgegeben (i.d.R. für den Bedarf ihres Nahbereichs).

Die Stadt Oberkochen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 19 und rund 10 Kilometer vom Autobahnanschluss "Aalen/Oberkochen" entfernt. Sie verfügt über einen eigenen barrierefreien Bahnhof, der werktags von ca. 1400 Fahrgästen pro Tag frequentiert wird. Neben dem SPNV entlang der Brenzbahn zwischen Aalen und Ulm ist Oberkochen Halt des im Stundentakt fahrenden Regionalexpress zwischen Stuttgart – Ulm. Damit ist Oberkochen sowohl an das regionale als auch an das überregionale Schienennetz gut angebunden. Die Anbindung an die nördlich bzw. südlich gelegenen Mittelzentren Aalen und Heidenheim ist sehr gut.

Dasselbe gilt für den ÖPNV. Der Stadtlinienverkehr beruht im Wesentlichen auf dem gut ausgebauten Schülerverkehr, der vom Nahverkehrsträger, dem Ostalbkreis, getragen wird. Die Busse mit Anschlüssen an den SPNV sowie die Mittelzentren Aalen und Heidenheim verkehren ab 4.30 Uhr bis 22.45 Uhr. Auch der einzige Stadtteil "Heide" wird während dieser Zeiten an den Stadtlinienverkehr angebunden. Zu den Hauptverkehrszeiten gibt es einen halbstündigen Taktverkehr.

Ergänzt wird der Schüler- und Stadtlinienverkehr durch Werksbusse des Unternehmens Carl Zeiss, mit dem vor allem überörtlich die Raumschaften Virngrund und Härtsfeld im Rahmen eines Zubringer- bzw. Pendlerverkehrs direkt angebunden werden. Dasselbe gilt für den Stadtlinienverkehr, der vor allem zu den Hauptverkehrszeiten morgens, nachmittags und abends durch eine direkte Verbindung zu den Gewerbegebieten im Süden Oberkochens und den dortigen großen Betrieben Carl Zeiss SMT GmbH und Carl Zeiss Meditec AG ergänzt wird.

#### 3. FLÄCHENBILANZ

Für die Stadt Oberkochen wurde detailliert untersucht, ob gewerbliche Erweiterungen im Rahmen der Bestandsflächen oder der im Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025) geplanten Bauflächen möglich sind.

## 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Planungsfläche "Oberkochen Süd, Teil III" ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Oberkochen (rechtsverbindlich seit 09.11.2012) als Fläche für die Landwirtschaft mit bestehenden Gehölzstrukturen dargestellt, die teilweise als Biotop nach § 30 BNatSchG geschützt sind.

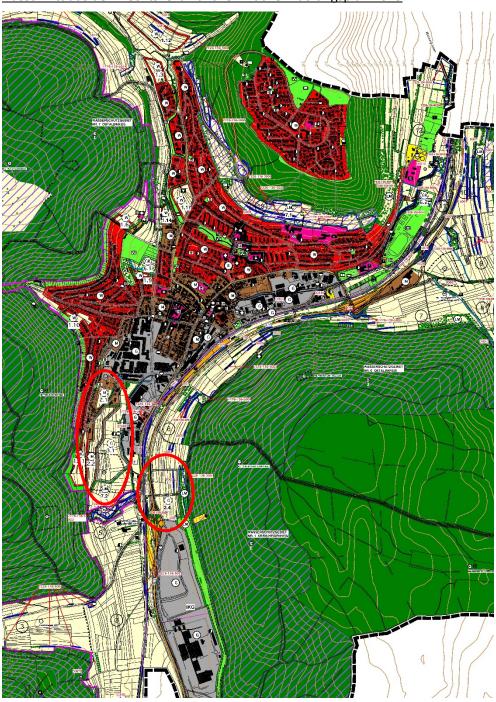
Im Landschaftsplan zum FNP wird für diesen Bereich "südöstlich Oberkochen" die Pflanzung von Hecken und Bäumen entlang der Bundesstraße und anderer Wegestrukturen vorgeschlagen.

Voraussetzung für die Ausweisung der Fläche "Oberkochen Süd, Teil III" ist eine Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen der Stadt Oberkochen, wie die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für einen ansässigen Betrieb, und den ökologischen bzw. landwirtschaftlichen Gesichtspunkten.

In Oberkochen sind im Flächennutzungsplan 2025 vorwiegend in der südöstlichen Ortshälfte bestehende gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Als weiterer Schwerpunkt sind große Gewerbeflächen in abgesetzter Lage südöstlich des Hauptortes entstanden.

Geplante gemischte und gewerbliche Bauflächen sind am südlichen Ortsrand und angrenzend an den o.g. Gewerbeschwerpunkt dargestellt. Im Rahmen der FNP-Einzeländerung wurde die geplante gewerbliche Baufläche G 3.4 am o.g. Gewerbeschwerpunkt im Jahr 2016 noch nach Norden vergrößert.

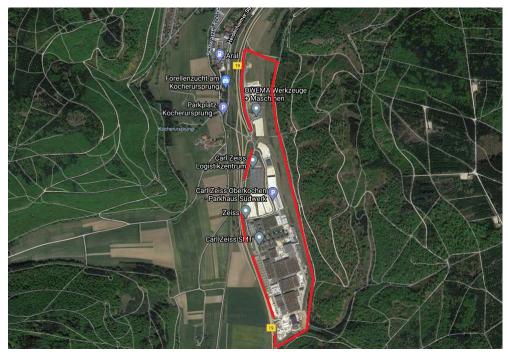
## Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2025



Geplante gewerbliche und gemischte Bauflächen (rot umrandet)

Die geplanten gemischten und gewerblichen Bauflächen am südlichen Ortsrand werden bei der Betrachtung der Flächenreserven unter Ziffer 3.3 mit betrachtet.

Die Fläche am Gewerbeschwerpunkt (G 3.4) ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant worden und teilweise bebaut (BPL "Oberkochen Süd, Teil II").



Aktueller Lageplanausschnitt der Gewerbeflächen südöstlich der Ortslage (Quelle: google maps)

Die Stadt Oberkochen kommt in der Abwägung zum Ergebnis, dass die Konzentration der Gewerbeflächen südöstlich der Ortslage städtebaulich gelungen ist.

## 3.2 Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Die Stadt ist seit Jahren in verschiedenen Bereichen aktiv, um den Landschaftsverbrauch durch Siedlungsentwicklung zu reduzieren und Bauflächen bereitstellen zu können. Grundlage war zunächst eine Bestandsaufnahme über die innerörtlichen Potentiale an Baulücken und Brachen im Jahr 2015 (Gesamtörtliches Entwicklungskonzept).

Im Hinblick auf die Ziele der Stadt Oberkochen und dem damit einhergehenden Flächenbedarf sowie einem verantwortungsvollen Umgang mit Freiflächen ist zu erwähnen, dass sich die Stadt seit jeher intensiv am Immobilienverkehr in der Innenstadt beteiligt. Flächen werden aufgekauft, neu geordnet und einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt, die oftmals mit einer verdichteten Bauweise einhergeht. Private Investoren, die diese Aufgaben übernehmen, wurden und werden unterstützt.

Mit den Bebauungsplänen (BPL) "Altes Schwesternhaus" (1994), "Östlich der Heidenheimer Straße" (1998), "Eisweiher" (1999), "Bühl IV" (2006), "Stadtbibliothek / Mühle" (2009), "Stahlacker" (2011), "Eugen-Bolz-Platz" (2015) und "Schwörz II", 1. Änderung (2020) wurde ein großes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Innerstädtische Areale wurden dabei teils neu geordnet

und andernteils das Schließen von Baulücken ermöglicht, um den Zielen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die Bebauungspläne "Altes Schwesternhaus", Stadtbibliothek / Mühle", "Stahlacker" und "Eugen-Bolz-Platz" liegen innerhalb von im FNP 2025 dargestellten Mischbauflächen.

Im gewerblichen Bereich wurde mit der 1. (2010) und der 2. Änderung (2014) des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn" die öffentliche Straße "Am Pulverturm" in eine Gewerbebaufläche umgewandelt. Die vormals öffentliche Straße dient nun der inneren Erschließung des dort entstandenen Firmenareals mit der Bezeichnung "Südwerk Zeiss". Damit verbunden ist eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit des Firmenareals. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans "2. Verkehrsring I" (2012) wurde der Bau einer Verbindungsstraße zwischen der Heidenheimer Straße und der Carl-Zeiss-Straße aufgegeben. In Folge daraus wurden die frei werdenden Grundstücksflächen zur gewerblichen Nutzung an die dort ansässige Firma Leitz abgegeben.

Durch diese Bebauungspläne der Innenentwicklung konnte der Landschaftsverbrauch im Außenbereich im Umfang von mehreren Hektar reduziert werden. Auch innerhalb des Sanierungsgebietes "Neue Mitte" konnten zwischenzeitlich zwei private Projekte umgesetzt werden. In der Dreißentalstraße 4 ist nach Gebäudeabbruch ein neues Wohn- und Geschäftshaus entstanden. Auch in der Katzenbachstraße 11 wurde im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme ein älteres Wohnhaus zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgenutzt und durch zusätzliche Wohnungen ergänzt.

Obwohl die Baugebiete der Innenentwicklung meist zeitaufwändiger, konfliktanfälliger und schwieriger sind, setzt die Stadt stets vorrangig Baugebiete der Innenentwicklung um, wenn sich die Möglichkeit dazu bietet. Ein aktuelles Beispiel dafür stellt die Entwicklung des BPL "Bühl – Gutenbach - Tierstein", 7. Änderung dar.



Projekt Innenentwicklung im Bebauungsplan "Bühl-Gutenbach-Tierstein", 7. Änderung (Bau einer Sozialstation und 45 Wohnungen)

Geplant ist, dieses Projekt bis 2024 fertig zu stellen.

Von Seiten der Stadt erfolgen regelmäßige Ansprachen und Abfragen der Eigentümer von Potentialgrundstücken hinsichtlich deren Verkaufs-/ Aktivierungsbereitschaft. Durch die kontinuierlichen Bemühungen des Bürgermeisters konnte in

den letzten Jahren ein Teil der Flächen aktiviert und bebaut werden. Beispielhaft genannt werden kann hier das Projekt "Neubau Wohnbebauung und Arztpraxen", bei dem an Stelle der zuvor vorhandenen kleinteiligen Bebauung nach Durchführung einer Bodenordnung in der Aalener Straße 32 ein Ärztehaus mit 26 Wohnungen entstanden ist.



Projekt Innenentwicklung "Neubau Wohnbebauung und Arztpraxen" Die Fertigstellung erfolgte 2019.

Ein weiteres größeres Projekt war die Bebauung des Gebiets "Stahlacker". Dort konnte eine gewerbliche Brache abgebrochen werden. Zusammen mit den dortigen, zum Firmenareal gehörenden Wiesenflächen, konnte dieses Quartier einer neuen Bebauung zugeführt werden. Neben einem Edeka-Markt baute hier ein Unternehmen aus der IT-Brache seinen neuen Firmensitz. Ergänzt wird diese Bebauung durch 2 Mehrfamilienhäuser, so dass aus zuvor unter- bzw. nichtgenutzten Bereichen, eine verdichtete Bebauung entstanden ist.



Projekt Innenentwicklung "Stahlacker"

Die Fertigstellung erfolgte 2015.

Um diesen Prozess weiter anzustoßen, hat sich die Gemeinde im Jahr 2020 um die Teilnahme am Programm "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" bemüht und wurde aufgenommen. Ziel ist die Aktualisierung der betroffenen Inhalte des im Jahr 2016 erarbeiteten Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts anhand einer Bestandsaufnahme und -analyse. Dabei werden auch Leerstände erfasst.

Anhand dieser Bestandsanalyse kann für das Untersuchungsgebiet (Innenstadt) von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ein neues Entwicklungskonzept mit Entwicklungsschwerpunkten erarbeitet werden.

Die Bestandserfassung ist bereits erfolgt, noch vor der Sommerpause 2021 ist eine Informationsveranstaltung zur Vorstellung der Ergebnisse und potentieller Entwicklungsmöglichkeiten geplant. Der nächste Schritt wäre dann die Ausarbeitung eines Nachverdichtungskonzeptes mit einem konkret umsetzbaren Maßnahmenplan unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Kontexts.

Bei der Ausarbeitung der Strategien und Konzepte soll die Bürgerschaft frühzeitig beteiligt werden, um die Bedeutung der Aktivierung dieser Flächen für die Stadtentwicklung zu erläutern, das Verständnis für die Thematik der Innenentwicklung zu verbessern und um über Beratungs- und Fördermöglichkeiten zu informieren. Die Beteiligung ist mit folgenden Schritten geplant:

- eine Auftaktveranstaltung mit Vorstellung alternativer, innenstädtischer Nachverdichtungsmöglichkeiten ohne Gebietsbezug findet am 12. Juli 2021 statt,
- Fragebogen oder Onlineumfrage als Rückmeldemöglichkeit für die Eigentümer/Betroffenen,
- Auswertung der Anregungen aus der Öffentlichkeit und Einarbeitung in die Planung
- finale Abschlusspräsentationsveranstaltung (voraussichtlich November 2021).

#### 3.3 Weitere innerörtliche Flächenpotentiale

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs- und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts "Flächen gewinnen in Ostwürttemberg" im Herbst 2011 erhoben, 2014 und 2017 überarbeitet sowie 2020 nochmals aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage werden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung/ Verfügbarkeit untersucht und in nachfolgenden Tabellen aufgelistet.

Dabei werden die Baulücken sowie Flächenpotentiale innerhalb von vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen nicht aufgeführt, sondern lediglich die Potentiale innerhalb von gemischten und gewerblichen Bauflächen geprüft.

Für die Nachvollziehbarkeit / Zuordnung wird ein Lageplan beigelegt, in welchem die Flächenerhebungen des Regionalverbandes Ostwürttemberg zu Grunde liegen (Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020). In diesem sind auch die Flächen für Wohnbebauung enthalten und entsprechend gekennzeichnet.

# <u>Baulücken</u>

Innerhalb des Stadtgebietes sind folgende Baulücken innerhalb gemischter und gewerblicher Bauflächen vorhanden:

Ortsteil	Baulücken privat, Lfd. Nr.	Verfügba- rer Ge- meinde- besitz, Lfd. Nr.	Flächen- größe m²	Flst. Nr.	FNP 2025	Begründung
Oberkochen	B 60		464	1400/3	M	Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz des benachbarten Wohn- und Geschäftshauses Aalener Str 56 und wird gemeinsam mit diesem als Garten genutzt. Im Hinblick auf einen späteren Eigenbedarf wird die Flä- che nicht veräußert.
Oberkochen	B 54		756	1340/15	G	Privater Lagerplatz von einer Firma aus Unterkochen. Die Fläche befindet sich in 2. Reihe und ist nur über einen privaten Stichweg zu erreichen. Eine bauliche Nutzung ist allenfalls in Verbindung mit den direkt angrenzenden Wohn- bzw. Firmengrundstücken denkbar. Weder der Stichweg noch die umgebenden Grundstücke gehören der Firma aus Unterkochen. Eine Verkaufsbereitschaft ist grundsätzlich gegeben, allerdings wird die Fläche derzeit noch als Lagerplatz gebraucht. Eine Nutzung für Zwecke der Fa. Hensoldt Optronics ist nicht vorstellbar.
Oberkochen	B 36		429	153/4	M	Privater Garten / Vorhaltefläche zum angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus Feigengasse 3. Im Zusammenhang mit dem derzeit stattfindenden Ausbau der dort angrenzenden Rathausgasse fanden mehrere Gespräche mit dem Eigentümer statt. Der Garten mit seinem alten Baumbestand und alten Obstbaumsorten hat für den Eigentümer eine sehr große Wertigkeit, die er auf Nachfrage keinesfalls für eine Bebauung oder Nachverdichtung aufgeben wird.
Oberkochen	B 46		616	126/1	М	Privater Bauplatz, der sich eher für eine Wohnbebauung eignet.
Oberkochen	B 25		489	2237/1	М	Privater Bauplatz/ Garten zum angrenzenden Wohnhaus Frühlingstraße 8. Auf der Westseite des Bauplatzes verlaufen Leitungen der Landeswasserversorgung, die nur eine sehr eingeschränkte Bebauung erlauben. Es sind unbebaubare Schutzstreifen links und rechts der LW-Leitungen einzuhalten. Der Bauplatz ist daher für eine Wohnbebauung geeignet.

Oberkochen	B 24	427	2227/2	M	Privater Garten zum angrenzenden Wohnhaus Gartenstraße 35. Eine Nutzung für Zwecke der Fa. Hensoldt Optronics ist nicht vorstellbar.
Oberkochen	B 23	401	2230/2	М	Privater Garten / Vorhaltefläche zum angrenzenden Wohn- und Geschäftshaus Frühlingsstraße 16. Eine Nutzung für Zwecke der Fa. Hensoldt Optronics ist nicht vorstellbar.

Von den dargestellten Baulücken für mögliche gewerbliche Nutzungen liegt eine Baulücke im Bereich gewerblicher Bauflächen, weitere sechs Baulücken im Bereich gemischter Bauflächen. Da die Baulücken sehr klein sind, kommen sie für eine Neuansiedlung von Gewerbe nicht in Betracht. Auch im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung sind die aufgeführten Grundstücke für eine Gewerbenutzung nicht geeignet, da die Realisierung von Gewerbeobjekten neben Wohnbebauung unverträgliche Gemengelagen schafft. Die Flächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum, so dass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

## Innerörtliche Entwicklungspotentiale / Nachverdichtungsflächen / Außenreserven

Gebiet mit lfd. Nr.	M-Fläche FNP,	M-Fläche FNP,	G-Fläche	G-Fläche	Erläuterung
	mit BPL	ohne BPL	FNP,	FNP,	
	m²	m²	mit BPL	ohne BPL	
			m²	m²	
110	-	-	-	10.147	Die Fläche ist mit Ausnahme eines Grundstücks ausschließlich im Eigentum der angrenzenden Firma und deren Gesellschafter (91 %) Leitzstraße 1/1. Die Teilflächen rühren von der unter Ziffer 3.2 beschriebenen Teilaufhebung des Bebauungsplans "2. Verkehrsring I" her. Innerhalb der Fläche, die vormals als öffentliche Verkehrsfläche zur Verlängerung der Carl-Zeiss-Straße vorgesehen war, verlaufen Leitungen der Landeswasserversorgung (siehe nachfolgenden Planauszug). Aufgrund der dafür einzuhaltenden Bauverbotsstreifen ist eine Bebauung der Fläche nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Sie dient als mögliche Erweiterungsfläche der Firma Leitz und steht auf Nachfrage nicht zum Verkauf. Weitere Anmerkungen zur Firmenphilosophie sind unter A 4 beschrieben.

Stadt Oberkochen BPL "Oberkochen Süd, Teil III" Bauflächenbedarfsnachweis

Gebiet mit lfd. Nr.	M-Fläche FNP, mit BPL m <sup>2</sup>	M-Fläche FNP, ohne BPL m <sup>2</sup>	G-Fläche FNP, mit BPL m <sup>2</sup>	G-Fläche FNP, ohne BPL m <sup>2</sup>	Erläuterung
					335  Wa777 He  234 5  235 7  234 5  235 7  235 7  236 7  237 7  240 7  279 6 242 7  279 7  270 7  270 7  270 7  270 7  270 7  270 7  270 7  270
153	-	-	-	4.126	Die Fläche ist im Besitz eines privaten Eigentümers. Auf einer Teilfläche wurde zwischenzeitlich ein Parkplatz für das Wirtshaus "Scheerer-Mühle" angelegt. Ohne diesen Parkplatz erlischt die baurechtliche Genehmigung für diese Gaststätte. Ein Verkauf der Fläche ist kurzfristig nicht möglich, weil der Eigntümer aus testamentarischen Gründen bis 2026 nicht über sein Erbe verfügen darf. Zudem ist die Fläche zu klein für die Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes, zumal hier Abstände zum angrenzenden Gewässer Schwarzer Kocher einzuhalten sind (Gewässerrandstreifen nach Landeswassergesetz BW).
159	-	-	4.185	-	Die Fläche ist im Besitz der direkt angrenzenden Firma in der Aalener Straße 62. Die Fläche wird nach Unternehmensangaben als Vorhaltefläche für eine spätere Erweiterung gesehen und deshalb nicht veräußert.
I 61	-	-	2.449	-	Die Fläche ist in Privatbesitz einer Eigentümergemeinschaft. Eine Vermittlung von interessierten Gewerbetreibenden an dieser Fläche durch Bürgermeister

Gebiet mit lfd. Nr.	M-Fläche FNP, mit BPL m <sup>2</sup>	M-Fläche FNP, ohne BPL m <sup>2</sup>	G-Fläche FNP, mit BPL m <sup>2</sup>	G-Fläche FNP, ohne BPL m <sup>2</sup>	Erläuterung
					Traub scheiterten schon bisher an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümergemeinschaft. Zudem ist die Fläche zu klein für die Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes. Eine Nutzung für Zwecke der Fa. Hensoldt Optronics ist nicht vorstellbar.
A 2	-	-	2.474	-	Die Fläche ist im Besitz der direkt angrenzenden Firma Rudolf-Eber-Straße 3. Der derzeit vorhandene Parkplatz wurde als Interimslösung baurechtlich genehmigt, um den ständig wachsenden Bedarf an Mitarbeiterstellplätzen kurzfristig bedienen zu können. Er wurde vom Südwerk Zeiss hergestellt und von deren Mitarbeitern genutzt. Das Grundstück Rudolf-Eber-Straße 3 ist komplett umgeben vom Südwerk und nur über die innere Erschließung des Zeissareals an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Firma Zeiss ist seit längerem bestrebt, auch diese Grundstücksflächen in ihr Firmenareal einzugliedern und einer höherwertigen baulichen Nutzung zuzuführen. Eine Verkaufsbereitschaft besteht bis dato nicht. Vielmehr wird die Fläche als Vorhaltefläche für eine spätere Erweiterung gesehen. Zudem ist die Fläche zu klein für die Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes. Eine Nutzung für Zwecke der Fa. Hensoldt Optronics ist nicht vorstellbar.
A 3	-	-	5.548	-	Die Fläche ist Bestandteil des Zeiss Südwerks und in dessen Besitz (Rudolf-Eber- Straße 2). In Kooperation mit der Stadt Oberkochen wird die Firma Zeiss dort eine betriebliche Kindertagesstätte bauen, um der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowohl für Familien als auch für das Unternehmen bestmöglich Rechnung zu tragen. Im Zuge eines Architektenwettbewerbs wurden erste Pro- jekte vorgestellt. Die Umsetzung ist für das kommende Jahr vorgesehen.
A 4	-	M 2.2 37.323	-	-	Geplante gemischte Baufläche M 2.2 "Wacholdersteige II" Gut 65 % der Fläche ist im Eigentum der angrenzenden Firma Leitz bzw. deren Gesellschaftern Leitzstraße 1/1, ein Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt (ca. 4 %), die restlichen Flächen gehören mehreren Privatpersonen. Bürgermeister Traub befindet sich im stetigen Austausch mit der Geschäftsleitung und deren Gesellschaftern, stets auch im Bemühen, die Flächen zu entwickeln und einer baulichen Nutzung zuzuführen. Nachdem sich das Betriebsgelände der Firma Leitz über die Grundstücke Leitzstraße 1/1, Heidenheimer

Gebiet mit lfd. Nr.	M-Fläche FNP, mit BPL m²	M-Fläche FNP, ohne BPL m <sup>2</sup>	G-Fläche FNP, mit BPL m <sup>2</sup>	G-Fläche FNP, ohne BPL m <sup>2</sup>	Erläuterung
					Straße 84 und Leitzstraße 2 erstreckt und dieses Unternehmen bzw. deren Gesellschafter jede Möglichkeit genutzt haben, die umgebenden Flächen zu erwerben, um diese für die eigene betriebliche Erweiterung zu einem späteren Zeitpunkt nutzen zu können, besteht auch nach aktueller Nachfrage keine Bereitschaft, diese Flächen nun für die Ansiedlung einer anderen Firma herzugeben. Hinzu kommt, dass sich die Firmengrundstücke überwiegend im nördlichen Teil der Außenreservenfläche befinden, die für die Anbindung eines Gewerbegebietes an das öffentliche Verkehrsnetz gebraucht würden. Eine zusätzliche Abfrage der Verkaufsbereitschaft bei den Privatpersonen hat sich daher erübrigt.  Aus städtebaulicher Sicht soll in diesem Bereich ein Übergang der gewerblichen Bauflächen (A 6) zu den bestehenden (Zeppelinweg, Brunnnehaldestraße, Leitzstraße) und den geplanten Wohnbauflächen (A 1) geschaffen werden. Um eine gelungene Durchmischung zu erreichen, ist sie nicht für die Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes sondern für kleinere Handwerksbetriebe geeignet. Abzüglich der aufgrund der steilen Hanglage erforderlichen Geländemodellierungen könnte auch keine gewerbliche Baufläche mit den benötigten 3,5 ha zzgl. Erweiterungsfläche bereitgestellt werden. Eine Nutzung für Zwecke der Fa. Hensoldt Optronics ist nicht vorstellbar.
A 5	-	-	6.057	-	Die Fläche ist im Besitz der direkt angrenzenden Firma (Am Märzenbuckel 6). Der derzeit vorhandene Parkplatz wurde als Interimslösung baurechtlich genehmigt, um den ständig wachsenden Bedarf an Mitarbeiterstellplätzen kurzfristig bedienen zu können. Er wurde vom Südwerk Zeiss hergestellt und von deren Mitarbeitern genutzt. Von Seiten des Eigentümers bestehen konkrete Vorstellungen für die weitere, bauliche Nutzung des Grundstücks. In 2 bis 4 Jahren soll entweder ein Lückenschluss zwischen bestehenden Firmenstandorten südlich und nördlich Oberkochens durch einen zusätzlichen Standort angegangen werden oder es erfolgt mittelfristig eine Erweiterung mittels Logistikhalle. Die Fläche wird daher als Vorhaltefläche für eine spätere Erweiterung gesehen und deshalb nicht veräußert.
A 6	-	-	-	G 3.1 89.169	Geplante gewerbliche Baufläche G 3.1 "Im Gewann Ried / Strick"

Gebiet mit lfd. Nr.	M-Fläche FNP, mit BPL m²	M-Fläche FNP, ohne BPL m <sup>2</sup>	G-Fläche FNP, mit BPL m <sup>2</sup>	G-Fläche FNP, ohne BPL m <sup>2</sup>	Erläuterung
					Gut 75 % der Fläche ist im Eigentum der angrenzenden Firma Leitz bzw. deren Gesellschaftern Leitzstraße 1/1, die restliche Fläche gehört mehreren Privatpersonen.  Auf die Ausführungen zur Außenreserve A 4 wird verwiesen, die gleichermaßen für die Außenreservefläche A 6 zutreffen.  Die Ausdehnung der Außenreserve ist im Süden durch den Ursprung des Naturdenkmals "Schwarzer Kocher" – zu dem einen Abstand einzuhalten ist – begrenzt. Der Schwarze Kocher stellt entlang der Ostseite zudem die Grenze zwischen der Außenreservefläche und der bestehenden Bebauung dar. Auch hier ist ein Gewässerabstand einzuhalten. Zur Freizeitnutzung verläuft parallel zum Schwarzen Kocher ein Fußweg, der hin zum Kocherursprung führt. Während das Gelände auf Höhe des Schwarzen Kochers noch relativ eben verläuft, steigt es in westlicher Richtung stetig an mit der Folge, dass großflächiges Gewerbe sinnvoll nur in der Nähe des Gewässers untergebracht werden kann. Eine Nutzung für Zwecke der Fa. Hensoldt Optronics ist nicht vorstellbar.  Der Firmenanteil wird nicht veräußert, da die Flächen als langfristige Erweiterungsfläche für das angrenzende Firmenareal Leitzstraße 1/1 gesehen werden. Eine zusätzliche Abfrage der Verkaufsbereitschaft bei den Privatpersonen hat sich daher erübrigt.
A 7	-	-	7.484	-	Die Fläche ist im Besitz der direkt angrenzenden Firma (Am Märzenbuckel 8).  Die Realisierung eines bereits projektierten Empfangsgebäudes mit angegliedertem Parkhaus kam durch die Corona-Pandemie ins Stocken. Die Planung und Realsierung wird derzeit firmenintern vorbereitet. Die Fläche wird als Vorhaltefläche für eine spätere Erweiterung gesehen und deshalb nicht veräußert.
A 8	-	M 2.1 11.997	-	-	Geplante gemischte Baufläche M 2.1 "Wacholdersteige I" Ca. 40 % der Fläche ist im Eigentum der angrenzenden Firma Leitz bzw. Gesellschaftern Leitzstraße 1/1, die restliche Fläche gehört mehreren Privatpersonen. Ein Teil der Privatgrundstücke (weitere ca. 37 %) sind mit einem dinglich gesicherten Vorkaufsrecht zu Gunsten der Firma Leitz bzw. deren Gesellschafter belastet. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Privatbesitz ohne Vor-

Gebiet mit lfd. Nr.	M-Fläche FNP, mit BPL m <sup>2</sup>	M-Fläche FNP, ohne BPL m <sup>2</sup>	G-Fläche FNP, mit BPL m <sup>2</sup>	G-Fläche FNP, ohne BPL m <sup>2</sup>	Erläuterung
					kaufsrecht (ca. 23%). Ein jüngstes Beispiel zeigt, dass das Vorkaufsrecht gezogen wird. Auf die Ausführungen zur Außenreserve A 4 wird verwiesen, die gleichermaßen für die Außenreservefläche A 6 zutreffen.  Aus städtebaulicher Sicht soll in diesem Bereich ein Übergang der gewerblichen Bauflächen (Firma Zeiss, Carl-Zeiss-Straße 22 und Firma Leitz, Leitzstraß 2) zur bestehenden Wohnbebauung in der Brunnenhalde- und der Leitzstraße geschaffen werden. Um eine gelungene Durchmischung zu erreichen, ist sie nicht für die Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes sondern für kleinere Handwerksbetriebe geeignet. Durch die dortige steile Hanglage sind Geländemodellierungen erforderlich, die zu einer deutlichen Reduzierung der baulichen Nutzbarkeit führen werden.  Wie unter A 4 und A 6 bereits ausgeführt, besteht generell keine Bereitschaftzum Verkauf von Firmenflächen. Eine Abfrage bei den Privatpersonen hat zu keinem positiven Ergebnis geführt.  Zudem ist die Fläche zu klein; es kann keine gewerbliche Baufläche mit den benötigten 3,5 ha entwickelt werden. Eine Nutzung für Zwecke der Fa. Hensoldt Optronics ist nicht vorstellbar.
A 9	-	-	17.206	-	Eigentum Stadt; Vorhaltefläche für die angrenzende Firma YG-1 mit notariell gesicherter Kaufoption. Die Firma YG-1 hat sich vor wenigen Jahren in Oberkochen mit der Absicht angesiedelt, an diesem Standort mittelfristig die Deutschlandzentrale und langfristig eine Europazentrale aufzubauen. Die Ansiedlung erfolgte deshalb, weil zuvor die Fläche den Oberkochener Unternehmen angeboten wurde, aber zum damaligen Zeitpunkt kein Interesse bestand. Mit der Einweihung des Technologiezentrums in diesem Jahr wurde der 1. von insgesamt 4 Bauabschnitten realisiert. Alle Bauabschnitte zusammen sind als Gesamtproduktions- und Vertriebskonzept zu verstehen. Die weiteren Planungsschritte wurden durch die Corona-Pandemie ausgebremst. Projektiert sind neben dem Aufbau von Entwicklungs-, Fertigungs- und Servicekapazitäten auch die Schaffung eines Verwaltungs- und Schulungszentrums. Hierzu sollen einzelne Unternehmensstandorte nach Oberkochen verlagert werden. Eine Umsetzung "von heute auf mor-

Gebiet mit lfd. Nr.	M-Fläche FNP, mit BPL m²	M-Fläche FNP, ohne BPL m²	G-Fläche FNP, mit BPL m <sup>2</sup>	G-Fläche FNP, ohne BPL m <sup>2</sup>	Erläuterung
					gen" ist auf Grund der Dimension nicht zu erwarten. Bürgermeister Traub befindet sich im regen Austausch mit der Geschäftsleitung, die nach wie vor am Kauf der Optionsfläche festhält. Eine "Wegnahme" der Optionsfläche würde einen Vertragsbruch mit entsprechenden Schadensersatzfolgen implizieren.
					Ansicht Gesamtvorhaben Firma YG-1 (Quelle: YG-1) (rote Linie = ca. Grenze B-Plan Gewerbegebiet "Oberkochen Süd, Teil II")
A 70	-	4.279	-	-	Privatbesitz, Vorhaltefläche für ansässige Firma in der Aalener Straße 96 Diese Außenreservefläche zählt zum baurechtlichen Außenbereich und ist nicht erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der vorbeiführenden Kreisstraße nicht vorhanden. Die Firma in der Aalener Straße 96 verfügt über ein eigenes, aufwändiges Abwasser- und Wasserversorgungssystem mit langen Hausanschlussleitungen zum städtischen Netz. Es ist fraglich, ob das bestehende System weitere Flächenanschlüsse erlaubt. Eine Nutzung für Zwecke der Fa. Hensoldt Optronics ist nicht vorstellbar.

Die Lage einer gewerblichen Erweiterung ist prinzipiell durch die Darstellung von bestehenden und geplanten gewerblichen Bauflächen im FNP 2025 südlich der Ortslage vorgegeben.

In der Struktur der noch nicht bebauten Mischgebiets- und Gewerbeflächen sind viele Flächen im Eigentum der ansässigen Firmen, die diese Flächen als Vorhalteflächen für die eigene betriebliche Entwicklung sehen und damit langfristig nicht zur Verfügung stellen. Diese Flächen können nicht als Reserveflächen betrachtet werden, sodass insgesamt nur noch folgende Flächen verbleiben:

Die an die Vorhaltefläche Nr. A 6 angrenzende geplante Mischgebietsfläche Nr. A 4 ist als Übergangsbereich zwischen den Nutzungen Gewerbe und Wohnen erforderlich. Aus diesem Grund können hier keine größeren Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Die Entwicklung eines Mischgebietes an diesem Standort soll auch nur im Falle einer Umsetzung der Firmen-Erweiterung (A 6) weiterverfolgt werden. Eine Umwandlung der westlich angrenzenden Außenreserve A 1 (geplante Wohnbaufläche W 1.11 "Im Gewann Strick", 2,6 ha) zum Mischgebiet wird auf Grund der dortigen Steilheit des Geländes nicht in Betracht gezogen. Selbst durch eine Geländemodellierung werden keine größeren ebenen Flächen entstehen. Diese Fläche grenzt zudem westlich und südlich an Waldflächen an. Im Laufe der Zeit hat sich die geplante Wohnbaufläche durch den einzuhaltenden Waldabstand verkleinert.

Bei der nördlich angrenzenden gemischten Baufläche Nr. A 8 handelt es sich ebenfalls um eine Übergangsfläche zum Wohngebiet, das auch die dortige steile Hanglage nicht für größere gewerbliche Entwicklungen geeignet ist.

#### 4. BEDARFSERMITTLUNG

Eine Aufstellung bzw. nähere Begründung des Gewerbeflächenbedarfs findet in Anlehnung an die "Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise" vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg statt.

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet.

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

4.1 Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotentialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung

Siehe 3.3 Flächenbilanz (Tabelle Baulücken und Flächenpotentiale)

4.2 Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung

Unter Ziffer 4.1 bzw. Ziffer 3.3 wurden die Baulücken sowie Flächenpotentiale innerhalb von gemischten und gewerblichen Bauflächen geprüft.

Die Prüfung innerhalb von Wohnbauflächen ist nicht erfolgt, da hier einerseits keine ausreichend großen Baulücken und Flächenpotentiale vorhanden sind und andererseits die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes nicht gewollt ist, da die Realisierung von Gewerbeobjekten neben Wohnbebauung eine unverträgliche Gemengelage schafft.

#### 4.3 Darstellung der Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten

Die Stadt Oberkochen hat im Jahr 2002 mit der Gemeinde Königsbronn den Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn" zur Schaffung des gleichnamigen Gewerbegebietes gegründet. Das Zweckverbandsgebiet wird über die Rudolf-Eber-Straße verkehrlich erschlossen. Die Grundstücke sind mit ungeraden Hausnummern versehen. Die Grundstücke sind zwischenzeitlich alle verkauft und größtenteils bebaut. Innerhalb des Zweckverbandgebiets liegen die Außenreserveflächen A 2 und A 3 (siehe Tabelle oben, Ziffer 3.3). Mit Ausnahme von einem Grundstück (Rudolf-Eber-Straße 3) zählen alle Grundstücke zum Zeiss Südwerk. Der derzeit vorhandene großflächige Parkplatz inmitten des Zweckverbandsgebietes wurde als Interimslösung baurechtlich genehmigt, um den ständig wachsenden Bedarf an Mitarbeiterstellplätzen kurzfristig bedienen zu können. Bei derzeit rund 50 bis 60 Neueinstellungen im Monat wird diese Fläche allerdings bereits für eine Nutzung mittels mehrstöckigen Büromodulen umgeplant. Zudem wird diese Fläche zur Baustelleneinrichtung gebraucht, da auch innerhalb des südlich ans Gebiet anschließenden SMT-Werkes (Rudolf-Eber-Straße 2) eine rege Bautätigkeit stattfindet. U. a. soll östlich des Gebäudes Rudolf-Eber-

Straße 11 ein neues Bürogebäude entstehen und innerhalb des SMT-Werkes ist der Bau diverser Hallen teils baurechtlich genehmigt (Halle 7.3), andernteils in der firmeninternen Projektierung (Halle 3.3, Halle 5.3, Halle 10). Die Bautätigkeiten werden dabei auch auf die hin zur Bundesstraße 19 bestehenden Parkflächen ausgedehnt (Neubau Halle 5.3), die künftig in Teilen wegfallen werden.

Im Jahr 2019 wurde auf Betreiben der Gemeinde Königsbronn der Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Königsbronn-Heidenheim-Oberkochen" gegründet, um eine weitere gewerbliche Entwicklung für das Unternehmen Carl Zeiss zu ermöglichen. Rund zwei Drittel der geplanten Flächen (ca. 12 ha) liegen auf Gemarkung Königsbronn und nur ein Drittel (ca. 4 ha) auf Gemarkung Oberkochen. Der südliche Bereich der Planfläche auf Königsbronner Gemarkung (ca. 5,6 ha der Gesamtfläche) überschneidet sich mit den Zielen Grünzäsur, Regionaler Grünzug sowie mit dem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz des Regionalplans 2010 der Region Ostwürttemberg. Für die interkommunalen Flächen wurden bisher nur Flächennutzungsplan-Vorentwürfe erarbeitet und eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt (G 3.5). Von Seiten der Stadt Oberkochen wurde am 22.07.2019 ein Abwägungsvorschlag zu den bei der Stadt eingegangenen Stellungnahmen zur weiteren Abstimmung an die Gemeinde Königsbronn gesandt. Trotz mehrfacher Nachfrage liegt hierzu bis heute keine Antwort vor. Auch hat die Gemeinde Königsbronn die bei ihr eingegangenen Stellungnahmen nicht an die Stadt Oberkochen weitergeleitet.

Allerdings sind im Haushaltsplan 2021 des Zweckverbandes, beschlossen am 20.07.2021 folgende Ausführungen zum Stand der Flächennutzungsplanfortschreibung zu entnehmen:

"Der Zweckverband ist noch kein Eigentümer der Flächen im Verbandsgebiet. Der Grunderwerb ist per Optionsvertrag gesichert, aber noch nicht vollzogen. Der Zeitpunkt des Grunderwerbs hängt von den weiteren Entwicklungen in der Wirtschaft, der Untergrundbeschaffenheit und den Entwicklungen im Verkehrsbereich ab und ist im Wirtschaftsplan im Finanzplanungsjahr 2022 enthalten.

Für die Finanzierung des Grunderwerbs ist eine Darlehensaufnahme bzw. ein kreditähnliches Rechtsgeschäft vorgesehen.

Die Flächennutzungspläne für das Verbandsgebiet werden derzeit von den beiden Verbandsmitgliedern Königsbronn und Oberkochen bearbeitet. Hierfür sind Mittel im Haushaltsplan eingeplant.

Erschließungsmaßnahmen wurden noch keine durchgeführt. Mittel im Haushaltsplan sind noch keine veranschlagt. Dies kann erfolgen, sobald die Grundstücke erworben wurden, Planreife vorhanden ist und Investoren entsprechende Absichtserklärungen abgegeben haben."

Weiterhin ist zu beachten, dass es sich im o.g. Optionsvertrag lediglich um Flächen auf Königsbronner Gemarkung handelt. Vom Zweckverband wurden bisher keine Verhandlungen mit den Flächeneigentümern auf Oberkochener Gemarkung begonnen.

Am Planauszug des Teilergebnishaushaltes wird erkennbar, dass die zügige Fortführung des Flächennutzungsplanes sowie die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit allen benötigten Unterlagen und Gutachten nicht konkret eingeplant ist und aufgrund der eingeplanten Mittel in den nächsten Jahren nur stufenweise erfolgen kann. Für die Durchführung der Flächennutzungsplan-Einzeländerung und des Bebauungsplanverfahrens mit den erforderlichen Anlagen wäre von Planungskosten von ca. 115.000,- € auszugehen. Dazu kämen noch weitere

Fachgutachten wie beispielsweise die verkehrliche Untersuchung und eine artenschutzrechtliche Untersuchung (mind. eine Vegetationsperiode). Nach den angesetzten Werten wären lediglich die vorbereitenden Planungen bis 2024 mit den eingestellten Mitteln möglich. Danach könnte dann mit den detaillierten Planungen zur Erschließung des Gebietes begonnen werden.

Nr.	Ergebnishaushalt Ertrags- und Aufwandsarten	Ergebnis 2019 EUR	Ansatz 2020 EUR	Ansatz 2021 EUR	Planung 2022 EUR	Planung 2023 EUR	Planung 2024 EUR
<b>阿</b> 恩		1	2	A233	<b>国际公本国际</b>	活用50线端	6
14	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	0,00	0	25.000	30.000	50.000	50.000
	- •42711400 Planungsaufträge	0,00	0	25.000	30.000	50.000	50.000
18	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	0,00	40.000	0	0	0	0
	- '44520000 Erstattungen für Aufwendungen von Dritten aus laufender Verwaltungstätigkeit an Gemeinden und Gemeindeverbände	0,00	40.000	0'	0	0	0
19	= Anteilige ordentliche Aufwendungen (Summe aus Nummern 12 bis 18)	0,00	40.000	25.000	30.000	50.000	50.000
20	= Anteiliges veranschlagtes ordentliches Ergebnis (Saldo aus Nummern 11 und 19)	0,00	- 40.000	-25.000	-30.000	-50.000	-50.000
25	= Veranschlagter Nettoressourcenbedarf/ -überschuss (Summe aus Nummern 20 und 24)	0,00	- 40.000	-25.000	-30.000	-50.000	-50.000

Eine Anfrage der Geschäftsführung der Firma Hensoldt Optronics GmbH bzgl. der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen blieb von der Gemeinde Königsbronn unbeantwortet.

Die Flächeneignung wird im Rahmen der Standortalternativen unter Ziffer 5 näher beschrieben.

Das Verbandsgebiet "westlich der B 19" ist langfristig als Entwicklungsfläche für das Unternehmen Carl Zeiss angelegt, das seinen einzigen baden-württembergischen Kernstandort in Oberkochen hat, und schon aus faktischen Gründen nicht kurzfristig realisiert werden kann. Gründe liegen u.a. in der noch fehlenden Verund Entsorgung des Gebiets, die überhaupt noch nicht vorhanden ist, sowie in der noch fehlenden verkehrlichen Erschließung, die sehr aufwändig ist (zwingend notwendiger Anschluss an B 19) und erst noch in Abstimmung mit der Bundesstraßenbauverwaltung geplant werden muss. Der zeitliche Aufwand hierfür geht über den von der Firma Hensoldt vorgegebenen Realisierungshorizont hinaus. Auch die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz der räumlich vom Plangebiet entfernt liegenden Kommunen Königsbronn oder Oberkochen bedürfen einer eingehenden Machbarkeitsprüfung.

Um das geplante interkommunale Gewerbegebiet "Königsbronn-Heidenheim-Oberkochen" später überhaupt nutzen bzw. sinnvoll bebauen zu können, wurde von der Firma Zeiss eine Verlegung der B 19 in diesem Bereich gefordert. Auch dies müsste erst mit der Bundesstraßenbauverwaltung abgestimmt und geplant werden, was ebenfalls langwierige Planungszeiträume bedingen würde, die über den von Hensoldt vorgegebenen Realisierungshorizont hinausgehen würden.

Und schließlich ist im Rahmen des Ausbaus der Brenzbahn und des Mobilitätspakts für den Wirtschaftsraum Aalen-Heidenheim ein Bahnhalt "Oberkochen Süd" geplant, um den Pendlerverkehr von und zu den Unternehmen der Carl Zeiss-Gruppe am Standort Oberkochen zu verringern und auf die Schiene zu bringen. Ein realistischer Zeitraum für diese Planung eines Bahnhalts "Oberkochen Süd", die mit dem Eisenbahnbundesamt abgestimmt werden muss, geht sicherlich über eine Dekade hinaus.

Eine kurzfristige Entwicklung des Gesamtgebietes ist daher nicht realistisch.

# 4.4 Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen bzw. Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen.

Die Gesamtfläche des geplanten Gewerbegebiets "Oberkochen Süd, Teil III" ergibt sich aus dem Betriebsentwicklungskonzept des Unternehmens Hensoldt und ist ausschließlich auf den Bedarf dieses Unternehmens ausgerichtet. Weitere zusätzliche Flächen sind nicht eingeplant. Die Erweiterung in nördlicher Richtung dient zudem dazu, einen späteren direkten Anschluss an die B 19 herzustellen, der eine Entlastung der Anschlussstellen "Oberkochen Nord" und "Oberkochen Süd" sowie eine verkehrliche Entlastung der Innenstadt Oberkochens bewirken würde. Dies war im Übrigen auch eine Forderung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung Straßenbau.

Für die Ansiedlung des Betriebes sollen in einem ersten Schritt ca. 3,5 ha Fläche für die geplanten Einrichtungen / Betriebsgebäude und Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Als flächensparende Maßnahme wird hier ein Parkhaus vorgesehen sowie eine mehrstöckige Bebauung bis zu einer Höhe von 20 m.

Aufgrund der guten Entwicklungsprognosen sollen auch langfristige Erweiterungsmöglichkeiten mit ca. 1,0 ha Gewerbefläche berücksichtigt werden, um das Unternehmenswachstum und den neuen Standort dauerhaft zu sichern.

#### Flächenkonzeption / -größe

Die Mietflächen der HENSOLDT Optronics GmbH umfassen zum aktuellen Stand 06/2021 an den Standorten Oberkochen und Aalen eine Bruttogeschoßfläche (BGF) von insgesamt ca. 25.000 m². Die Flächen decken die operativen Bereiche, z. B. Entwicklung, Laborflächen, Funktionsflächen Montage & Integration, sowie administrative und Querschnittsfunktionen, z. B. Bürobereiche Geschäftsfelder, Finance & Controlling, Personalbereich, ab. Verschiedene Dienstleistungs- und Servicebereiche, z. B. Logistik, Kantine, Infrastrukturmanagement, Parken, werden aktuell durch den Vermieter Carl Zeiss bereitgestellt und sind deshalb in der HENSOLDT-Flächenbilanz nicht enthalten.

Bei der Konzeptionierung eines eigenständigen Standorts der HENSOLDT Optronics müssen diese Dienstleistungen und Servicefunktionen in den Planungen entsprechend berücksichtigt und infrastrukturseitig realisiert werden. Im Rahmen der Konzeptionierung eines neuen Standorts wurden detaillierte Analysen von Flächen, Prozessabläufen und relevanten Verbindungsstellen innerhalb des Unternehmens durchgeführt. Der Erstellung von ersten Grobplanungen bzw. Block Layouts wurde bereits ein ideales Funktionslayout zugrunde gelegt, das optimale und effiziente Prozess- und Kommunikationsflüsse in modernen, kollaborativen Arbeitsumgebungen abbildet.

Prozess- und Anlagennutzungsoptimierungen, sowie aktuelle Erkenntnisse und Erfahrungen über die zu erwartende, zukünftige Nutzung von mobilen Arbeitsmodellen sind in die Flächen- und Gebäudekonzeptionierung mit eingeflossen, um Flächenbedarfe auf effizienter Grundlage zu ermitteln.

Auf Basis der bisherigen Bestandsflächen und der künftigen Flächenbedarfe aufgrund zusätzlich zu realisierender Dienstleistungs- und Servicebereiche, sowie der

zusätzlichen Flächenbedarfe, die sich aus dem weiteren Wachstum des Unternehmens ergeben, resultiert ein BGF-Gesamtbedarf von ca. 36.000 m², zuzüglich ca. 15.000 m² Parkfläche für den neuen Standort.

Die Konzeptionierung sieht vor, diese Flächen in einer modernen Campus-Struktur abzubilden. Verschiedene modulare Gebäude, angeordnet entsprechend dem definierten Funktionslayout, mit angepassten Freiflächen in Zwischenbereichen, bilden die wesentliche Standortstruktur. Im Hinblick auf die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele der HENSOLDT AG stellt eine dem Standort angepasste Gestaltung und die Einbettung in das Landschaftsbild eine wesentliche Planungsanforderung bei der weiteren Konkretisierung und späteren Umsetzung dar.

Im Rahmen dieser Gesamtkonzeptionierung, unter Zugrundelegung der genannten BGF-Bedarfe, sowie den Vorgaben des Bebauungsplanes (GRZ und GFZ) resultiert ein Grundstücksflächenbedarf von ca. 3,5 Hektar am Standort "Oberkochen Süd, Teil III" für die Unternehmensentwicklungsphase 1 ab 2024.

Darüber hinaus erfordern die langfristigen strategischen Unternehmensplanungen die Verfügbarkeit von weiteren optionalen Gewerbeflächen von ca. 1,0 Hektar für eine mögliche Werkserweiterung ab 2030. Hiermit soll das geplante Wachstum und die weitere positive Unternehmensentwicklung der HENSOLDT Optronics GmbH, insbesondere in den Bereichen der industriellen Meßtechnik und der integrierten Sicherheitslösungen, langfristig, nachhaltig und erfolgreich am Standort "Oberkochen Süd, Teil III" sichergestellt werden.

Als Hersteller optischer und optronischer Geräte spielen die Fernsicht sowie markante Gelände- oder Gebäudeformationen in größerer Distanz zur Kalibrierung der Produkte eine wichtige Rolle. Diese Anforderung ist in Oberkochen ebenfalls in hervorragender Weise erfüllt – auch ohne aufwendige Fahrten und Transporte ins Umland.

#### Zeithorizont

Im Betriebsentwicklungskonzept der Firma HENSOLDT Optronics GmbH wird beschrieben, dass die Flächen aufgrund des angemeldeten Eigenbedarfs der Firma Zeiss kurzfristig verlagert werden müssen. Dies ist mit einem engen und konkreten Zeitkorridor verbunden, der von HENSOLDT vorgegeben wird. Die Gebäude am neuen Standort müssen im Herbst 2024 bezugsfertig sein.

Nachdem, wie erläutert, von der Stadt Oberkochen keine gewerblichen Bauflächen in anderen Baugebieten zur Verfügung gestellt werden können, hat der Gemeinderat am 25.01.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "Oberkochen Süd, Teil III" sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften aufzustellen und die dafür erforderliche Einzeländerung G 3.6 des Flächennutzungsplanes ins Verfahren zu geben.

# 4.5 Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.

In den letzten 20 Jahren wurden zwischen Oberkochen und Königsbronn fast 60 ha Gewerbeflächen entwickelt. Dabei handelt es sich um einen überdurchschnittlichen Zuwachs für ein Kleinzentrum. Dieser ist bedingt durch mehrere große, an-

sässige Firmen, vor allem auch durch das Unternehmen Carl Zeiss, das seinen einzigen baden-württembergischen Kernstandort in Oberkochen hat. In Zusammenhang mit diesem Standort haben sich auch weitere Betriebe, Zulieferer und Dienstleister für die Firma Zeiss in Oberkochen angesiedelt, um Synergien zu nutzen bzw. Versorgungsleistungen zu erbringen.

Um dieser Sondersituation des Gewerbestandorts Oberkochen Rechnung zu tragen, wurde mit dem Regionalverband Ostwürttemberg besprochen, dass die Sondersituation des Gewerbestandorts Oberkochen in der Regionalplan-Fortschreibung dahingehend verankert werden soll, dass Oberkochen als "bedeutender Gewerbestandort mit zentralörtlichen Funktionen" eingestuft wird.

#### 5. STANDORTALTERNATIVEN AUF OBERKOCHENER GEMARKUNG

Im Rahmen der Prüfung alternativer Standorte auf der Gemarkung Oberkochen, außerhalb der Bestands- und Planungsflächen des Flächennutzungsplanes 2025, könnten sich folgende Flächen für eine Gewerbeentwicklung eignen:

Hierbei werden die Entwicklungsflächen "Im Langen Teich" östlich von Oberkochen und das "Gebiet westlich der B 19" näher betrachtet. Die untersuchten Standorte ergaben sich aus der im Jahr 2012 für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 erstellte Raumwiderstandskarte im Hinblick auf mögliche Siedlungsentwicklungen. In dieser wurden zu beachtende Planungen / Strukturen wie Schutzgebiete, schutzbedürftige Bereiche, Boden- und Naturdenkmale, wie auch geschützte Biotope mit einschränkenden standörtlichen Parametern (Wald, Waldabstand, Hanglage, Lärmbeeinträchigung) überlagert.

Hier sind keine Flächen zu erkennen, die sich für eine gewerbliche Entwicklung eignen und weniger konfliktträchtig wären.

Die Darstellung der Standortalternativen erfolgt im Anhang 1 (Lageplan Bedarf).

#### 5.1 Gebiet "Im Langen Teich"

Das Gebiet "Im Langen Teich" östlich von Oberkochen wurde im Rahmen der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 ursprünglich im Hinblick auf eine potenzielle 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 die Fläche als Wohngebiet nicht mehr weiterverfolgt. 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 die 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) getrennt. 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 / Landwirtschaft:

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 sind keine wertvollen Strukturen direkt betroffen.

Im Rahmen hydrogeologischer Untersuchungen wurde im Jahr 2018 nachgewiesen, dass die Gebiete "Zwerenberg" und "Im Langen Teich" nicht nur zum Einzugsgebiet der nahegelegenen Trinkwasserfassungen der Stadtwerke Aalen GmbH gehören, sondern von dort auch influente Grundasserabströme zu diesen Trinkwasserfassungen verlaufen, die die ergiebigsten und versorgungstechnisch wichtigsten Trinkwasserfassungen der Stadtwerke Aalen GmbH darstellen. Eine wie auch immer geartete Bebauung im Gebiet "Im Langen Teich" hätte daher einen unmittelbaren Einfluss auf die Trinkwassergewinnung und damit die Versorgung der Stadt Aalen.

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 III".

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 des 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 weiterverfolgt, da es sich hier um einen neuen Siedlungsansatz handeln würde, der eine zusätzliche Verlärmung für die gegenüberliegende Wohnbebauung des Hauptortes erwarten lässt und nur aufwändig erschlossen werden kann.

# 5.2 Gebiet westlich der B 19, auf Höhe des Gewerbegebiets "Oberkochen Süd, Teil I"

("Interkommunales Gewerbegebiet Königsbronn–Heidenheim–Oberkochen", G 3.5)

#### Lagebeschreibung:

Bei diesem Gebiet westlich der Bundesstraße 19 handelt es sich um eine Vorhaltefläche für eine künftige Weiterführung der interkommunalen Zusammenarbeit mit Königsbronn, somit eine "interkommunale Siedlungsentwicklung". Im Zuge der Schaffung des "Interkommunalen Gewerbegebietes Oberkochen-Königsbronn", das sich östlich der Bundesstraße 19 und nördlich des Gewergebietes "Oberkochen Süd, Teil I" befindet, wurde bereits eine Fortsetzung der Zusammenarbeit in diesem Bereich angedacht. Das Verbandsgebiet ist ca. 16 ha groß. Der größere Flächenanteil mit ca. zwei Dritteln befindet sich hierbei auf Königsbronner Gemarkung.

Für dieses Gebiet wurde zwischenzeitlich eine frühzeitige Anhörung im Rahmen der FNP-Einzeländerung "Interkommunales Gewerbegebiet Königsbronn-Heidenheim-Oberkochen" G 3.5 durchgeführt. Von Seiten der Stadt Oberkochen wurde am 22.07.2019 ein Abwägungsvorschlag zu den bei der Stadt eingegangenen Stellungnahmen zur weiteren Abstimmung an die Gemeinde Königsbronn gesandt. Trotz mehrfacher Nachfrage liegt hierzu bis heute keine Antwort vor. Auch hat die Gemeinde Königsbronn die bei ihr eingegangenen Stellungnahmen nicht an die Stadt Oberkochen weitergeleitet.

Das geplante "Interkommunale Gewerbegebiet Königsbronn–Heidenheim–Oberkochen" ist als langfristige Entwicklungsperspektive für die Zeiss-Gruppe am einzigen baden-württembergischen Kernstandort Oberkochen angedacht. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die dynamische Entwicklung der Carl Zeiss SMT GmbH, Rudolf-Eber-Straße 2 (Gewerbegebiet "Oberkochen Süd, Teil I") mit ihrer Halbleitersparte, die eine weltweite Monopolstellung im Bereich der Lithografietechnologie für die Mikrochipherstellung innehat. Hierzu benötigt Carl Zeiss entsprechende Entwicklungsflächen.

Bei einer späteren Weiterentwicklung der Carl Zeiss SMT GmbH westlich der B 19 würde die Bundesstraße die östlich der B 19 im Gewerbegebiet "Oberkochen Süd, Teil I" gelegenen Betriebsanlagen trennen. Damit wären sinnvolle Betriebsabläufe nach Angaben des Unternehmens nicht oder nur eingeschränkt möglich. Carl Zeiss macht daher zur Bedingung, dass eine Weiterentwicklung am baden-württembergischen Kernstandort Oberkochen im geplanten "Interkommunalen Gewerbegebiet Königsbronn—Heidenheim—Oberkochen" nur dann möglich ist und in Frage kommt, wenn zuvor die B 19 in westlicher Richtung verschwenkt wird, um eine Trennung bzw. Zerschneidung des späteren Betriebsareals der Carl Zeiss SMT GmbH zu vermeiden und sinnvolle Betriebsabläufe zu ermöglichen.

Aufgrund verschiedener Voraussetzungen / weiterer erforderlicher Untersuchungen und Verfahren ist diese Fläche nicht kurzfristig umsetzbar. Sie wird als langfristige Planungsfläche weiterverfolgt.

#### Regionalplanerische Vorgaben:

Für die gesamte Fläche war in der rechtskräftigen Raumnutzungskarte des Regionalplans 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 das bereits bestehende "Interkommunale Gewerbegebiet Oberkochen–Königsbronn" wurden im November 2001 die o. g. Festlegungen für eine spätere mögliche Erweiterung westlich der Bundesstraße zurückgenommen. Im Bereich der Königsbronner Gemarkung liegt die geplante Entwicklungsfläche im Regionalen Grünzug.

#### Biotopstrukturen / Schutzgebiete:

Auch hier sind in nächster Nähe geschützte Biotope und das Natura 2000–Gebiet "Heiden und Wälder nördlich Heidenheim" ausgewiesen. Im Gebiet sind bahnbegleitende Hecken besonders geschützt. Zusätzlich ist hier 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". Der freie Talraum des Ur-Brenztals dient zudem als Frischluftschneise.

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalles "Vorgeschichtliche Siedlung I Gräberfeld (Listen-Nr. 10)". Luftbilder des Areals von 2000 und 2005 zeigen grubenartige Anomalien, bei denen es sich um Gräber oder Siedlungsbefunde einer noch unbekannten Zeitstellung und somit um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln könnte. Im Vorfeld einer weiteren Entwicklung sind archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen. Allerdings handelt es sich hier um eine ebene Fläche.

Während sich die Gewerbebaufläche "Oberkochen Süd, Teil III" 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.

#### <u>Landschaftsbild / Erholung:</u>

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" und das "Interkommunale Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn", allerdings östlich der Bundesstraße. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen westlich der Bundesstraße würde den Talraum stark verändern.

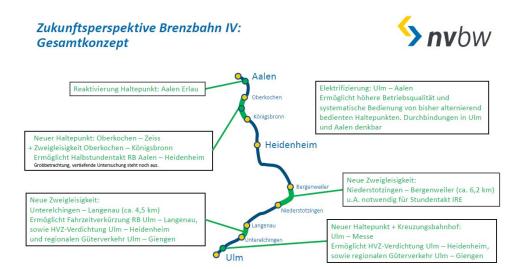
#### Erschließung:

Die im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes "Oberkochen Süd, Teil I" gewonnenen Erkenntnisse sowie die Stellungnahmen im Rahmen der FNP-Einzeländerung "Interkommunales Gewerbegebiet Königsbronn-Heidenheim-Oberkochen" lassen darauf schließen, dass der direkte Anschluss einer Erschließungsstraße an die Bundesstraße kritisch gesehen wird. Insbesondere wird an dieser Stelle nochmals auf das Erfordernis hingewiesen, die B 19 in diesem Gebiet vor einer konkreten Erschließung in westlicher Richtung verschwenken bzw. verlegen zu müssen. Da das "Interkommunale Gewerbegebiet Königsbronn-Heidenheim-Oberkochen" als Entwicklungsfläche für das Unternehmen Carl Zeiss am badenwürttembergischen Kernstandort geplant ist, würde die B 19 die künftigen Betriebsteile vom östlich der B 19 gelegenen interkommmunalen Gewerbegebiet "Oberkochen-Königsbronn" und den darin befindlichen verbundenen Unternehmen Carl Zeiss SMT GmbH und Carl Zeiss Meditec AG trennen. Damit wären nach Unternehmensangaben sinnvolle betrieblichliche Organisations- und Produktionsabläufe im Falle einer Erweiterung der dortigen Unternehmen nicht möglich. Dies gilt insbesondere für die Carl Zeiss SMT GmbH, die aufgrund ihrer höchst anspruchsvollen und komplexen Fertigungsabläufe, die zum größten Teil unter extremen Reinraumbedingungen und absolut erschütterungsfrei stattfinden müssen, keine räumliche Trennung oder gar Verkehrswege, die durch das spätere Betriebsgelände verlaufen, zulassen.

Ob und ggf. inwieweit eine Verlegung der B 19 zwischen Oberkochen und Königsbronn möglich wäre, müsste im Rahmen verkehrlicher Untersuchungen geprüft werden. Da die Verbandsverwaltung nicht bei der Stadt Oberkochen liegt, sondern bei der Stadt Heidenheim, müsste dies von dort veranlasst werden, was aber wohl deshalb noch nicht geschehen ist, weil das Unternehmen Carl Zeiss zum aktuellen Zeitpunkt noch keinen konkreten Erweiterungsbedarf angemeldet hat.

Im Zuge des geplanten Ausbaus der Brenzbahn zwischen Aalen und Ulm soll ein neuer Bahnhalt "Oberkochen Süd" zwischen Königsbronn und Oberkochen errichtet werden, der insbesondere im Hinblick auf die dynamische Entwicklung der Zeiss-Gruppe am baden-württembergischen Kernstandort Oberkochen als sinnvoll und erforderlich gesehen wird. Diese Forderung wurde mittlerweile auch vom Regionalverband Ostwürttemberg übernommen, der bereits entsprechende Untersuchungen hierzu veranlasst hat.

Mit Datum vom 04.12.2020 haben das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Ministerium für Verkehr, die Landkreise Ostalbkreis und Heidenheim, der Verband Regio S-Bahn Donau-Iller e.V., die Deutsche Bahn AG und die DB Netz AG eine Absichtserklärung vereinbart, in der als verkehrliches Ziel u.a. ein zusätzlicher Verkehrshalt der RB- und RE- Züge an einem neuen Haltepunkt Oberkochen-Süd (Carl Zeiss SMT GmbH) (Paket 2) festgelegt wurde. Anbei die einzelnen Ausbaupakete, die von der Nahverkehrsgesellschaft Baden-Württemberg in einem Schaubild zusammengefasst wurden.



Dieser geplante Bahnhalt "Oberkochen Süd" wurde zudem im Rahmen des Mobilitätspakts Aalen-Heidenheim als langfristiges Ziel aufgenommen. Konkrete Festlegungen wurden jedoch noch nicht getroffen; ebenso fehlen bisher konkrete Planungen. Mit einer kurzfristigen Umsetzung ist daher aufgrund der komplexen Planungsprozesse und der damit verbundenen Abläufe keinesfalls zu rechnen. Dies macht allerdings auch eine konkrete Bauleit- und Erschließungsplanung für das geplante "Interkommunale Gewerbegebiet Königsbronn – Heidenheim – Oberkochen" zum aktuellen Zeitpunkt unmöglich, denn der geplante Bahnhalt "Oberkochen Süd" befindet sich innerhalb des Zweckverbandsgebiets und weitere Festlegungen zu Erschließung, Bauflächen etc. hängen von genauen Festlegungen zu diesem geplanten Bahnhalt ab.

Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Erschließungseinrichtungen einen deutlich höheren Flächenbedarf beanspruchen, als die anvisierte Erweiterung bzw. Ausbau der vorhandenen Anbindung bei der Entwicklung des Gewerbegebietes "Oberkochen Süd, Teil III". Zusätzlich sind hier bereits Unterführungen und verkehrliche Anbindungen zum Stadtgebiet vorhanden.

Die vom Regierungspräsidium Stuttgart aufgeworfene Frage, ob das neue Werk der Fa. HENSOLDT Optronics GmbH auf dem auf Gemarkung Oberkochen oder alternativ auf dem auf Gemarkung Königsbronn gelegenen Verbandsteilgebiet realisiert werden könne, muss sowohl aus rechtlichen als auch aus faktischen Gründen negativ beantwortet werden.

Die Verbandsgemeinden Königsbronn, Heidenheim und Oberkochen haben im Rahmen einer Verbandssatzung vertraglich geregelt, das geplante "Interkommunale Gewerbegebiet Königsbronn-Heidenheim-Oberkochen" gemeinsam zu planen, zu entwickeln und zu realisieren. Eine Teilrealisierung nur durch ein Verbandsmitglied würde zwangsläufig das Ausscheiden dieses Mitglieds aus dem Zweckverband bedingen.

Im Falle einer Teilerschließung des auf Gemarkung Königsbronn befindlichen Gebiets mit ca. 12 Hektar würde das Ziel, Entwicklungsflächen für das Unternehmen

Carl Zeiss zu schaffen, weitestgehend aufgegeben werden. Dies hätte mit Sicherheit negative langfristige Wirkungen für den einzigen baden-württembergischen Kernstandort des Unternehmens.

Des Weiteren müsste zunächst einmal die Frage der verkehrlichen Erschließung geklärt werden, die zwingend über die B 19 erfolgen müsste. Dies würde wiederum von konkreten Festlegungen zum o.g. geplanten Bahnhalt "Oberkochen Süd" abhängen, die es nicht gibt und voraussichtlich auch mittelfristig nicht geben wird.

Des Weiteren müsste die weitere Erschließung, insbesondere die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Abwasserentsorgung geklärt werden. Eine Anbindung an das Ortsnetz der Gemeinde Königsbronn ist nicht ohne weiteres möglich, weil zunächst eine Aufdimensionierung des Ortsnetzes in diesem Gebiet erforderlich wäre. Hierzu fehlen im Übrigen Grundlagenplanungen im Hinblick auf eine Ver- und Entsorgung des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets. Eine Realisierung des neuen Werks der Fa. HENSOLDT Optronics GmbH auf dem auf Gemarkung Königsbronn gelegenen Verbandsteilgebiet wäre daher kurz- bis mittelfristig nicht möglich, auf keinen Fall innerhalb des von HENSOLDT vorgegeben Zeitrahmens. In diesem Fall müsste mit einer Abwanderung des Unternehmens gerechnet werden.

Ein weiterer wesentlicher Grund wäre auch eine Erschließung dieses Teilgebiets, das quasi eine "Satellitenlage" hätte und nicht an das Ortsnetz angeschlossen werden könnte, weil zum einen zu große Entfernungen zurückgelegt werden müssten, und zum anderen das Naturdenkmal "Quelle des Schwarzen Kocher" durchbrochen werden müsste. Der in diesem Gebiet östlich der B19 gelegene Wasserhochbehälter "Eßhalde", der erst vor kurzem erweitert wurde, hat im übrigen seine Kapazitätsgrenze erreicht und wäre nicht in der Lage, ein Gewerbegebiet westlich der B 19 zusätzlich mit Wasser zu versorgen. Dies war auch der Grund, warum die Verbandsmitglieder vertraglich vereinbart haben, dass die Verund Entsorgung des geplanten "Interkommunalen Gewerbegebiets Königsbronn—Heidenheim—Oberkochen" über Königsbronn erfolgen muss.

#### Ergebnis

Die Gewerbegebietserweiterung westlich der Bundesstraße kann nur im Zusammenhang mit den Flächen der Gemeinde Königsbronn erfolgen, eine kurzfristige Entwicklung ist nicht zu erwarten.

#### 5.3 Ergebnis der Alternativenprüfung auf Oberkochener Gemarkung:

Auch großräumig betrachtet sprechen folgende Punkte grundsätzlich für den gewählten Standort des Gewerbegebiets "Oberkochen Süd, Teil III" an der B 19:

- Siedlungsnaher Standort an der Entwicklungsachse Ellwangen-Aalen-Heidenheim zwischen den Mittelzentren Heidenheim und Aalen
- Verkehrliche Erreichbarkeit durch die Anbindung über die B 19 an das überregionale Verkehrsnetz und an das örtliche Straßennetz.
- Anthropogene Vorbelastung des Geländes durch die Nähe zur Schienentrasse, die Bundesstraße und die bereits bestehenden Gewerbeflächen

- Keine besonders hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Einstufung nach Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur: überwiegend landbauproblematische Flächen)
- Im Hinblick auf die Standortalternativen wird dieses Gebiet in direktem Zusammenhang mit einem vorhandenen Gewerbestandort entwickelt, und es ist bereits eine Erschließungsmöglichkeit vorhanden (Straßenanschluss, Ver- und Entsorgungsleitungen). Weiterhin befindet sich ein Großteil der Flächen bereits im Eigentum der Stadt Oberkochen.
- Mögliche alternative Standorte stehen entweder aufgrund mangelnder Verfügbarkeit oder aufgrund aufwändiger und nur langfristig umsetzbarer Erschließungsmöglichkeiten nicht kurzfristig zur Verfügung.

#### 5.4 Zusammenfassung

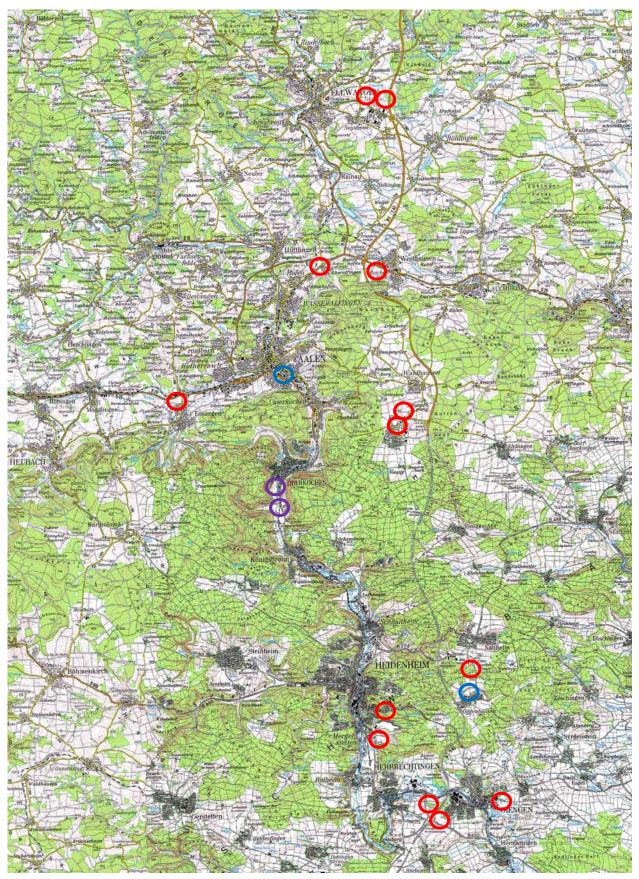
In Oberkochen selbst gibt es keine verfügbaren Gewerbeflächen bzw. keine räumlichen Alternativen zum geplanten Gewerbegebiet "Oberkochen Süd, Teil III". Das im FNP 2025 enthaltene mögliche Gewerbegebiet G 3.1 "Im Gewann Ried / Strick" steht beinahe vollständig im Eigentum der Fa. Leitz bzw. deren Gesellschafterfamilie und dient als mögliche Erweiterungs- und Entwicklungsfläche für dieses Unternehmen.

Die Fläche "Im Langen Teich" wurde nicht weiterverfolgt, da es sich hier um einen neuen Siedlungsansatz handeln würde, der eine zusätzliche Verlärmung für die gegenüberliegende Wohnbebauung erwarten lässt und nur aufwändig erschlossen werden kann. Zudem könnte bei der erforderlichen Flächengröße mit den einzuhaltenden Abständen zum Wald und zur Bundesstraße der Regionale Grünzug zumindest randlich betroffen sein.

Das "Gebiet westlich der B 19" kann nur im Zusammenhang mit den Flächen der Gemeinde Königsbronn entwickelt werden, eine kurzfristige Entwicklung ist nach derzeitigem Stand ausgeschlossen. Ein Grund dafür ist die Lage der Flächen auf Königsbronner Gemarkung im Regionalen Grünzug wie auch die schwierige verkehrliche Anbindung. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf einen geplanten zusätzlichen Bahnhalt "Oberkochen Süd" und eine Verschwenkung bzw. Verlegung der B 19 in westlicher Richtung. Die Fläche wird als langfristige Planungsfläche weiterverfolgt.

Als weiterer Punkt ist zu berücksichtigen, dass das "Gebiet westlich der B 19" als künftige Entwicklungsfläche des Unternehmens Carl Zeiss dienen soll. Ohne diese Entwicklungsmöglichkeit kann der einzige baden-württembergische Kernstandort Oberkochen langfristig nicht gesichert werden und besäße keine Zukunftsperspektive.

# 6. STANDORTALTERNATIVEN IN DER REGION



Standortalternativen Oberkochen (lila)/ Standortalternativen Region (rot)

Aufgrund der regionalen Bedeutsamkeit (Betroffenheit des regionalen Grünzuges) sind auch andere mögliche Gewerbestandorte in der Umgebung für die Verlegung des Unternehmens zu prüfen. Im Rahmen der derzeitigen Planung wurden folgende Standorte geprüft:

Stadt/ Ge- meinde/ Ge- bietsbezeich- nung	Größe Gewerbege- biet (davon verfüg- bar)	Einordnung Regional- plan/ LEP	Stand Bauleit- planung	Verkehrliche Anbin- dung/ ÖPNV	Standorteignung für HENSOLDT				
					Topographie	Synergieeffekte	Zeithorizont	Weitere Kriterien	
Anforderungs- profil Firma Hensoldt	4,0 bis 4,5 ha zu- sammenhängende, höhengleiche Flä- che			Direkte Nähe zum Autobahnanschluss ist nicht zwingend erforderlich	Geländestruktur (Tal mit V-Profil optimal, Anordnung im mittleren Hangbereich) mittlerer Neigung optimal (Beobachtungsmöglichkeit/ Kalibrierungspunkte in unterschiedlichen Höhen möglich) Verschiedene Zielobjekte, bewegte Struktur erforderlich (Waldrand oder markante Objekte als Kalibrierungspunkte) möglichst keine Wohnbebauung (Privatsphäre)	Nähe zum Zeiss- Standort Oberko- chen (Photonic Va- lley)	Unternehmensansiedlung muss bis zum Jahr 2024 abgeschlossen sein	Bahnanschluss notwendig Keine Störelemente (Hochspannungsleitung) Keine Altlasten	
Aalen									
Gewerbepark Aa- len-Ebnat A 7	17 ha	SB Landwirtschaft und Bo- denschutz	FNP im Verfahren, BPL im Verfahren (Aufstellungsbe- schluss 25.03.2021)	Anbindung sehr gut direkt an A 7 sowie L 1076/ L1084	ebenes Gelände, Hochlage mit mehr Nebeltagen als Oberko- chen (Kalibrierung erfordert klare Sicht)	Entfernung zu weit	Entfernung zu weit , geplante Er- schließung im Jahr 2022/ 2023	Ausschlusskriterium 380 KV- Hochspannungsleitung (Störun- gen EMV Labor), kein Bahnanschluss	
Gewerbegebiet nördlich der Jura- straße, Ebnat	23,0 ha (6,8 ha), verteilt auf 15 bis 20 Einzelgrundstü- cke (davon ca. 50 % be- reits projektiert)	Geplante gewerbliche Bauflä- che	BPL vorhanden (rechtskräftig seit 27.02.2013)	Anbindung sehr gut direkt an A 7 sowie L 1076/L1084	ebenes Gelände, Hochlage mit mehr Nebeltagen als Oberko- chen (Kalibrierung erfordert klare Sicht)	Entfernung zu weit	Erschlossen, keine Verfügbarkeit	Ausschlusskriterium 380 KV- Hochspannungsleitung (Störun- gen EMV Labor), kein Bahnanschluss	
GE Staudenfeld	3,35 ha (1,0 ha)	Geplante gewerbliche Bauflä- che	Planungsfläche FNP, BPL vorhanden (rechtskräftig seit 24.02.2021)	Anbindung gut direkt an B 29 und unweit Anschlussstelle A 7	Ebenes Gelände in Tallage	Entfernung zu weit	Erschlossen, keine Verfügbarkeit	Bahnanschluss Goldshöfe (ca. 2 km entfernt)	
Triumphareal	7,0 ha (4,5 ha)	Bestehende gewerbliche Bau- fläche		Anbindung gut direkt an B 19	Ebenes Gelände in Tallage	Entfernung zu weit	Erschlossen, Fläche derzeit noch bebaut, zu lange Entwicklungs- dauer	Ausschlusskriterium Altlasten	
Ellwangen									
Neunheim VII	9,3 ha (ca. 6 ha unbebaut)	Geplante gewerbliche Bauflä- che,	BPL vorhanden	Anbindung sehr gut direkt an L 1060 und unweit Anschluss- stelle A 7	Kein markantes Gelände in der Umgebung	Entfernung zu weit	Keine Verfügbarkeit (Flächen sind bereits gebunden)		

		SB Landwirtschaft und Bo- denschutz						
Neunheim IX	41,3 ha	SB Landwirtschaft und Bodenschutz	BPL im Verfahren	Anbindung sehr gut direkt an L 1060 und unweit Anschluss- stelle A 7	Kein markantes Gelände in der Umgebung	Entfernung zu weit	Entfernung zu weit Geplante Er- schließung 2022/ 2023, bereits über 50 Interessenten	
Essingen								
Saukopf	4,15 ha	SB Landwirtschaft und Bodenschutz	Bisher nur Pla- nungsfläche im FNP-Vorentwurf (für Wohnen und Gewerbe)	Anbindung gut direkt an B 29	Terrassierung erforderlich (große Baukörper auf einer Flä- che nicht umsetzbar), angren- zende Wohnbebauung ungüns- tig wegen Kalibrierung	Entfernung zu weit	Derzeit Baustelleneinrichtung für Ausbau B 29	kein Bahnanschluss,
Giengen								
Gewerbegebiet Hohenmemmin- gen (Ried/ Stein- wiesen)	25,6 ha (4,1 ha/ 5,7 ha, Stand November 2019)	Geplante gewerbliche Bauflä- che, regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung,	Planungsfläche FNP, teilweise BPL vor- handen	Anbindung gut unweit Anschlussstelle A 7		Entfernung zu weit, Anbindung durch Stadt- gebiet Giengen von Nachteil	Nicht ausreichend erschlossen (erst nach Bau Stadtrandstraße)	Fläche zu klein (Bereich Ried viele kleinere Einzelflächen) oder ungünstiger Grundstückszuschnitt (Bereich Steinwiesen), Lage im HQextrem
Giengener Indust- riepark A 7	40,0 ha (1,5 ha) dringender Bedarf für konkrete Vorhaben an- gemeldet (unmittelbare Ansiedlung)	Regionalplanänderung rechtskräftig (vorher im Regi- onalen Grünzug)	FNP/ BPL im Jahr 2021 abgeschlossen	Anbindung sehr gut direkt an A 7 und B 492, Optimierung ÖPNV geplant	Kein markantes Gelände in der Umgebung	Entfernung zu weit	Erschließung im Jahr 2022 ge- plant	Ausschlusskriterium Altlasten, Fläche zu klein kein Bahnanschluss
Industriepark A 7	9,8 ha (6,3 ha) auf mehrere Flächen verteilt (größte zusammenhängende Fläche 2,1 ha)	regional bedeutsamer Stand- ort für Gewerbe- und Dienst- leistungsentwicklung	BPL vorhanden	Anbindung sehr gut direkt an A 7 und B 492, Optimierung ÖPNV geplant	Kein markantes Gelände in der Umgebung, Lage mittig im GE (dauerhafte Sichtverhältnisse nicht gewähr- leistet)	Entfernung zu weit	erschlossen	Fläche zu klein kein Bahnanschluss
Heidenheim								
Bohnäcker in Mergelstetten	45 ha (6,3 ha)	Geplante gewerbliche Bauflä- che, regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung	BPL vorhanden	Anbindung gut direkt an B 19 und unweit Anschlussstelle A 7	Ebenes Gelände,  Lage mittig im GE (dauerhafte Sichtverhältnisse nicht gewähr- leistet)	Entfernung zu weit, Anbindung durch Stadt- gebiet HDH von Nach- teil	erschlossen	Staubbelastung durch angrenzendes Zementwerk und Steinbruch, (problematisch für Reinraumlabore) angrenzende Hochspannungsleitung kein Bahnanschluss
Haintal	4 ha	Bestehende Siedlungsfläche Wohnen		Anbindung mittelmäßig (nur L 1083)	Kein markantes Gelände in der Umgebung, Steilhang direkt im Anschluss angrenzende Wohnbebauung	Entfernung zu weit, Anbindung durch Stadt- gebiet HDH von Nach- teil	erschlossen	Keine Erweiterungsoption aufgrund begrenzter Flächengröße kein Bahnanschluss
Mittelfeld in Og- genhausen	7,1 ha (5,0 ha)	Geplante gewerbliche Bauflä- che	BPL vorhanden		Kein markantes Gelände in der Umgebung	Entfernung zu weit	Erschlossen über Umgehungs- straße	Ungünstiger Grundstückszuschnitt  Untergrund problematisch (temporärer Grundwasserzutritt)

Nattheim								
Gewerbegebiet Rinderberg	17 ha	Bestehende gewerbliche Bau- fläche, regional bedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung	BPL teilweise vor- handen	Anbindung gut unweit Anschlussstelle A 7		Entfernung zu weit		Ehemalige Mülldeponie grenzt an
Oberkochen								
"Ried/ Strick"	8,9 ha	Geplante gewerbliche Bauflä- che	Geplante gewerbli- che Baufläche im FNP	Anbindung nur über beste- hende Baugebiete möglich	Hanglage mit V-Profil	Direkte Verbindung	BPL noch nicht begonnen, zu lange Entwicklungsdauer	
IKG KHO	12,0 ha	Regionalplanänderung rechtskräftig (vorher teils im Regionalen Grünzug)	FNP im Verfahren (geplante gewerbli- che Baufläche)	Direkte Anbindung an B 19 möglich (Verkehrsuntersu- chung erforderlich)	Ebene Fläche im Tal mit V-Profil	Direkte Verbindung	keine Verfügbarkeit, BPL noch nicht begonnen, zu lange Entwicklungsdauer	
Westhausen								
Gewerbegebiet A 7	18 ha	Geplante gewerbliche Bauflä- che	Flächentausch FNP im Verfahren	Anbindung sehr gut direkt an A 7 sowie B 29	Hanggelände, aber kein V-Profil für Kalibrierung	Entfernung zu weit	keine Verfügbarkeit, BPL noch nicht begonnen, zu lange Entwicklungsdauer	Schlechtere Anbindung ÖPNV

# Erläuterungen zu Synergieeffekten (Verbindung zu Firma Zeiss):

- Gemeinsame Berufsausbildung (30 Auszubildende über 3 Lehrjahre verteilt)
- Logistik Hensoldt wird durch Firma Zeiss abgewickelt
- Zoll/ Ausfuhr Hensoldt wird durch Firma Zeiss abgewickelt
- Gemeinsame Werksärzte
- Gemeinsame Werksfeuerwehr
- Kantine betreibt Firma Zeiss
- Gemeinsamer Umweltschutzbeauftragter
- Gemeinsame Nutzung Speziallabore

# Erläuterungen zu Topographie/ Kalibrierung

- Tal mit V-Profil
- Freie Sicht/ klare Sicht erforderlich
- Verschiedene Zielobjekte erforderlich (z.B. Wald oder markante Objekte)
- Angrenzende Wohnbebauung als Kalibrierungspunkt problematisch (Privatsphäre)

# Weitere mögliche Kriterien, welche zum Großteil nicht mehr nachvollziehbar sind (bei Flächen mit BPL)

- Boden/ Digitale Flurbilanz (Wirtschaftsfunktionenkarte)
- Schutzgebiete/ Biotopverbund
- Überschwemmungsgebiete/ Wasser/ Klima
- Landschaftsbild/ Erholung

