



Stadt Oberkochen

Begründung zum Auslegungsbeschluss der FNP-Einzeländerung G 3.6 im Bereich „Oberkochen Süd, Teil III“

Anerkannt: Oberkochen, 09.07.2021

Traub, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 09.07.2021

Projekt: OK2001 / 542057

Bearbeiter/in: IH

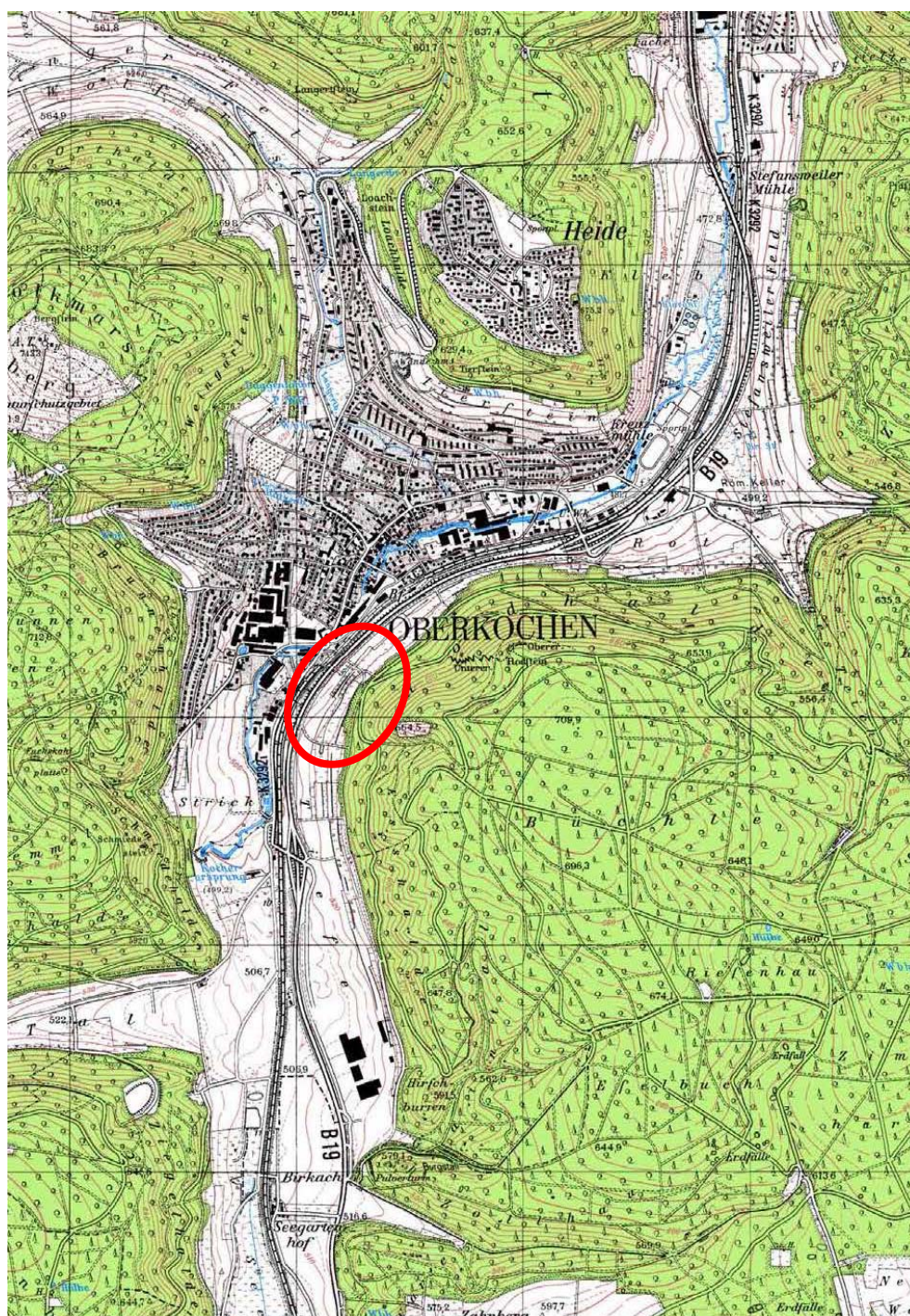
stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

Übersichtslageplan (Auszug aus der topographischen Karte).....	2
1. Lage, Grösse und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	2
2. Planerfordernis und Ziel.....	3
3. Alternativenprüfung	3
4. Raumordnung.....	4
5. Umweltbericht, Eingriffs-/ Ausgleichsregelung, Artenschutz	4
6. Bilanzierung der Flächennutzungsplan - Einzeländerung	5

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich zur Erweiterung der Gewerbebaufläche 3.6 mit einer Größe von ca. 8,2 ha liegt südöstlich des Stadtgebiets von Oberkochen am östlichen Talrand, nördlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet „Oberkochen Süd, Teil II“. Es wird begrenzt durch die Bundesstraße 19 im Westen und den Waldrand des Waldgebietes Eßhalde im Osten. Im Norden in Richtung des Hauptortes Oberkochen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt gut 600 m.

2. PLANERFORDERNIS UND ZIEL

Im Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025) der Stadt Oberkochen ist das Plangebiet des parallelen Bebauungsplan - Entwurfs „Oberkochen Süd, Teil III“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein kleiner Teilbereich des BPL „Oberkochen Süd, Teil III“ überplant Flächen des bestehenden Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“; für diesen Bereich ist keine FNP-Änderung erforderlich.

In den bereits bestehenden Gewerbegebieten südlich des Plangebietes wurde im Flächennutzungsplan 2025 immer die Gesamtfläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Aufteilung zwischen Gewerbe-/ Verkehrs- und Grünflächen ist bisher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt, diese Darstellung wird fortgeführt.

Aufgrund der Ansiedlungswünsche eines ortsansässigen Betriebes soll die gewerbliche Baufläche direkt anschließend an die bestehenden Gewerbegebiete erweitert werden. Die frühzeitige Anhörung zum BPL „Oberkochen Süd, Teil III“ wurde bereits durchgeführt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse wurden in den Bebauungsplan-Entwurf und die FNP-Einzeländerung eingearbeitet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 BauGB.

3. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Bei der Anfrage/ Ansiedlungswunsch handelt es sich um ein Unternehmen aus dem Bereich der Sensortechnologie für die Verteidigung, Sicherheit, Luft- und Raumfahrt, welches in den letzten Jahren bereits ein großes Wachstum verzeichnen konnte.

Die angemieteten Flächen am jetzigen Standort innerhalb des Stammwerks Carl Zeiss stehen in Zukunft aufgrund einer Eigenbedarfsanmeldung nicht mehr zur Verfügung, weshalb eine Verlagerung des Betriebes ansteht. Dabei sollen alle bisherigen Unternehmensfunktionen beibehalten und teilweise erweitert werden. Im Rahmen der positiven Unternehmensentwicklung sind zusätzliche Flächen notwendig.

Für die zeitnah zwingend erforderliche Verlagerung der Betriebsflächen wird eine Baufläche von insgesamt ca. 4,5 ha benötigt. Die Größe des Geltungsbereiches ergibt sich aus den zusätzlich erforderlichen Verkehrsflächen und der erforderlichen Geländemodellierung im Bereich der randlichen Grünflächen.

Zur Deckung des Bedarfs stehen in Oberkochen keine anderweitigen Flächen zur Verfügung. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 ist nur noch die geplante gewerbliche Baufläche G 3.1 dargestellt, die bisher nicht entwickelt wurde.

Bei dieser handelt es sich um eine Vorhaltefläche für eine andere ortsansässige Firma. Die Fläche befindet sich zudem zum großen Teil im Eigentum dieses Unternehmens bzw. dessen Gesellschafter (ca. 75 %).

Die im Jahr 2019 in Angriff genommene Ausweisung des „Interkommunalen Gewerbegebietes Königsbrunn-Heidenheim-Oberkochen“ erfordert aufwändige und umfassende Planungen, die eine schnelle Umsetzung nach Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zur Flächennutzungsplan-Einzeländerung G 3.5 nicht erwarten lassen.

Bei der Suche nach weiteren Gewerbebauflächen hat sich gezeigt, dass auf den Flächen nördlich des Gewerbegebietes „Oberkochen Süd, Teil II“ die kurzfristige Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes grundsätzlich möglich wäre.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs ist eine detaillierte Prüfung von Baulücken, innerörtlicher Potentialflächen und Standortalternativen erfolgt. Die vorliegende FNP-Einzeländerung ist das Ergebnis daraus. Auf die Anlage 2 zur BPL-Begründung wird verwiesen.

4. RAUMORDNUNG

Im Bereich der geplanten Baufläche ist im Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg ein Regionaler Grünzug (Z) festgelegt.

Die geplante gewerbliche Baufläche widerspricht damit einem Ziel der Raumordnung. Im weiteren Verfahren ist parallel zum Bebauungsplanverfahren und zur Flächennutzungsplan-Einzeländerung ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden zur Durchführung des Verfahrens zahlreiche Hinweise und Anregungen gegeben. U.a. wurde darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren darzulegen ist, wie mit der Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs umgegangen wird. Zudem kommt einer überzeugenden Standortalternativenprüfung sowie der nachvollziehbaren Darlegung des konkreten Flächenbedarfs ein besonderes Gewicht zu. Diese Angaben zum Flächenbedarf bzw. Alternativen auf Oberkochener Gemarkung werden im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung auch nochmals ausführlicher erläutert und dargestellt.

5. UMWELTBERICHT, EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSREGELUNG, ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB eine Beschränkung auf andere oder zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen. Der Geltungsbereich der FNP-Einzeländerung G 3.6 ist in dem des BPL „Oberkochen Süd, Teil III“ voll enthalten, so dass die Überprüfung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden Untersuchungen der geplanten Bauflächen mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter vorgenommen.

Teil des Umweltberichtes ist auch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit den geplanten Maßnahmen.

Die Untersuchungen zum Artenschutz erfolgten in den Jahren 2020/2021 zu Fledermäusen, Vögeln, Zauneidechsen, Schlingnattern und Haselmäusen. Die Untersuchungen bzgl. Totholzkäfer ist im Sommer/ Herbst 2021 geplant. Die bisherigen Untersuchungsergebnisse sind in den Unterlagen zum Bebauungsplan detailliert dargestellt. Hier werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG behandelt und die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aufgeführt.

Bei der Eingriffsermittlung hat sich gezeigt, dass der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen kann.

Nach derzeitigem Planungsstand können mit den bisher geplanten internen und externen Maßnahmen und einer zusätzlichen Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Oberkochen die entstehenden Eingriffe ausgeglichen werden.

Auch im Hinblick auf die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und die FFH-Flachland-Mähwiesen kann ein vollständiger Ausgleich/ Ersatz erfolgen.

6. BILANZIERUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - EINZELÄNDERUNG

Bestand: ca. 8,2 ha Fläche für die Landwirtschaft
Planung: ca. 8,2 ha geplante gewerbliche Baufläche