



Stadt Oberkochen

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 und § 6a Abs. 1 BauGB,
sowie § 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 1 BauGB**

**zur FNP-Einzeländerung G 3.6
im Bereich „Oberkochen Süd, Teil III“
zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Oberkochen Süd, Teil III“**

Anerkannt: Oberkochen, 27.06.2022


Traub, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 27.06.2022



Projekt: OK2001 / 580614
Bearbeiter/in: IH

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

stadtlandingenieure

1. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtverwaltung Oberkochen liegt seit Mitte des Jahres 2020 die konkrete Anfrage der im Stadtgebiet ansässigen Firma HENSOLDT hinsichtlich eines neuen Firmenstandortes vor.

Für die Umsiedlung des Betriebes sind insgesamt ca. 4 ha Fläche für die geplanten betrieblichen Gebäude, innergebietliche Straßen und Wege, Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für sonstige betriebliche Einrichtungen notwendig. Unter Verwendung der nördlichsten noch unbebauten gewerblichen Baufläche innerhalb des Bebauungsplangebietes „Oberkochen Süd, Teil II“ (Flst. 840/15) und einer maßvollen Erweiterung in nördliche Richtung in den regionalen Grünzug hinein, wurde ein ausreichend großes Baugrundstück im Anschluss an den o.g. BPL „Oberkochen Süd, Teil II“ geschaffen.

Im Verlauf dieses Verfahrens wurde durch verschiedene Optimierungen die Größe des Bebauungsplangebietes auf ein Minimum reduziert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die Einzeländerung des FNP 2025 betrieben. Kennzeichen eines Parallelverfahrens ist, dass die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren – Aufstellung Bebauungsplan und FNP-Einzeländerung - in einem dem Zweck angemessenen zeitlichen Bezug zueinanderstehen und dass im jeweiligen Fortgang beider Verfahren eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen möglich und gewollt ist. Aufgrund der gleichzeitigen Entwurfsbeteiligung wurde überwiegend eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben, so dass eine gemeinsame Abwägung stattgefunden hat und eine gemeinsame zusammenfassende Erklärung erstellt wird.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat der Stadt Oberkochen hat erstmals in seiner öffentlichen Sitzung am 25.01.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“ aufzustellen. Um über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren, wurde vorab die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Basis der zu diesem Zeitraum vorliegenden Planungen durchgeführt. Diese umfassten den Vorentwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung mit Umweltbericht einschließlich seinen Anhängen (Bestandsplan, Eingriffsermittlung, Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Natura 2000-Vorprüfung und Externe Maßnahmenflächen).

Diese Unterlagen lagen vom 08.02.2021 bis einschließlich zum 10.03.2021 im Rathaus der Stadt Oberkochen öffentlich aus und waren zum Download im Internet eingestellt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2021 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der sonstigen vorliegenden Informationen und Gutachten wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ausgearbeitet (1. Entwurf). Hierbei wurde im Wesentlichen eine veränderte verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes innerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt.

Am 26.07.2021 beriet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und billigte den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (1. Entwurf). Er beschloss sowohl die Änderung des Aufstellungsbeschlusses als auch die erneute öffentliche Auslegung. Die Unterlagen lagen vom 09.08.2021 bis einschließlich zum 17.09.2021 im Rathaus Oberkochen öffentlich aus und waren zum Download in das Internet eingestellt. Die Planungen umfassten den 1. Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung mit Umweltbericht einschließlich seinen Anhängen (Bestandsplan, Eingriffsermittlung, Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Natura 2000-Vorprüfung und Externe Maßnahmenflächen). Mit Schreiben vom 27.07.2021 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung erneut unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Den Aufstellungsbeschluss zur FNP-Einzeländerung G 3.6 fasste der Gemeinderat der Stadt Oberkochen ebenfalls in seiner öffentlichen Sitzung am 26.07.2021, basierend auf einem ca. 8,2 ha großen Plangebiet. In gleicher Sitzung wurde der 1. Entwurf der Flächennutzungsplan-Einzeländerung G 3.6 gebilligt und beschlossen, die Planung öffentlich auszulegen. Die Unterlagen lagen vom 09.08.2021 bis einschließlich zum 17.09.2021 im Rathaus Oberkochen öffentlich aus und waren zum Download in das Internet eingestellt. Mit Schreiben vom 27.07.2021 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Während der öffentlichen Auslegung beider Planwerke konnte ermittelt werden, dass der etwa 1,7 ha große Bauplatz Flst. Nr. 840/15 im südlich angrenzenden Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ für eine Umsiedlung des Gewerbebetriebes zur Verfügung steht. Durch die Einbeziehung dieser Baufläche in den Geltungsbereich der beiden Bauleitplanverfahren eröffnete sich die Möglichkeit, die räumliche Ausdehnung des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil III“ und der FNP-Einzeländerung G 3.6 im nördlichen Bereich zurückzunehmen. Beide Gewerbegebiete waren zu verbinden, um den bei 4 ha liegenden Flächenbedarf des Unternehmens weiterhin bedienen zu können. In der Folge waren die Planunterlagen grundlegend zu überarbeiten.

Aus diesem Grund wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darüber informiert, dass beide Beteiligungsverfahren vorzeitig gestoppt werden und davon abgesehen werden könne, eine Stellungnahme im Rahmen der aktuellen Beteiligung einzureichen.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet, um durch Einbeziehung von Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“ die Neuausweisung von Gewerbefläche und somit den Flächenbedarf insgesamt zu reduzieren. Der Geltungsbereich reduzierte sich dadurch von ca. 8,3 ha auf eine Fläche von ca. 6,1 ha. Parallel dazu reduzierte sich die Inanspruchnahme des regionalen Grünzugs. Bereiche, die für den Natur- und Artenschutz wertvoll sind, konnten so ausgespart bzw. ein unvermeidbarer Eingriff reduziert werden.

Am 22.12.2021 beriet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung über die Ergebnisse der Beteiligung und über den 2. Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan und billigte diese. Dabei wurde auch die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs beschlossen.

Die Unterlagen lagen vom 03.01.2022 bis einschließlich zum 02.02.2022 im Rathaus Oberkochen öffentlich aus und waren zum Download in das Internet eingestellt. Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung der Beteiligung wurde auch die neue Abgrenzung des Plangebiets bekanntgegeben.

Die Planunterlagen umfassten den 2. Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung mit Alternativenprüfung (Anlage 1), Lageplan (Anlage 2) und Methodik (Anlage 3) zur Alternativenprüfung, dem Umweltbericht (Anlage 4, einschließlich seinen Anhängen Bestandsplan, Eingriffsermittlung, Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Natura 2000-Vorprüfung und Externe Maßnahmenflächen), dem Fachbeitrag Verkehr (Anlage 5), der Böschungssicherung (Anlage 6) sowie der Baugrunduntersuchung (Anlage 7).

Mit Schreiben vom 23.12.2021 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung erneut unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Durch den geänderten Flächenumfang wurde auch der 2. Entwurf der Flächennutzungsplan-Einzeländerung für die geplante gewerbliche Baufläche G 3.6 im Bereich „Oberkochen Süd, Teil III“ überarbeitet und vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.12.2021 gebilligt. Er besteht aus einer Planzeichnung mit Begründung. Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst nun ca. 3,3 ha; die vorherige Planung hatte noch einen Flächenumfang von ca. 8,2 ha vorgesehen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren lagen die Unterlagen vom 03.01.2022 bis einschließlich zum 02.02.2022 im Rathaus Oberkochen öffentlich aus und waren zum Download in das Internet eingestellt. Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung der Beteiligung wurde auch die neue Abgrenzung des Plangebiets bekanntgegeben.

Nach Ablauf der Beteiligungsfrist wurden die eingegangenen Stellungnahmen zum 1. Entwurf und zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes in separaten Tabellen zusammengestellt. Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie 2. Entwurf der Flächennutzungsplan-Einzeländerung wurde überwiegend immer eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben und diese deshalb gemeinsam behandelt.

Für die Fläche des Gewerbegebietes ist im Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg ein regionaler Grünzug (Ziel der Raumordnung) festgelegt. Um eine Gewerbeflächenerweiterung an dieser Stelle zu ermöglichen, ist eine Änderung des Regionalplans bzw. die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich. Dieses wurde parallel zu den beiden Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Mit Bescheid vom 07.03.2022 hat das Regierungspräsidium Stuttgart für die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans „Oberkochen Süd, Teil III“ und der FNP-Einzeländerung G 3.6 eine Abweichung von Plansatz 3.1.1 (Z) – regionaler Grünzug – des Regionalplans des Verbands Ostwürttemberg 2010 zugelassen und die sofortige Vollziehung der zugelassenen Zielabweichung angeordnet.

Dieses Ergebnis wurde in der Begründung des Bebauungsplans und im Umweltbericht zusammen mit weiteren redaktionellen Ergänzungen (wie Auflistung der Grundstücke innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, Beschreibung der an-

grenzenden Wasserschutzgebiete, Klima, Anpassung der Eingriffs- / Ausgleichsbi-
lanz) klarstellend ergänzt. Als ergänzendes Plandatum wurde der 23.03.2022 ein-
geführt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil III“ sowie der
Feststellungsbeschluss der FNP-Einzeländerung G 3.6 wurde am 28.03.2022 in öf-
fentlicher Sitzung vom Gemeinderat Oberkochen gefasst.

Die Abwägung der einzelnen Interessen hat durch die Anhörung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie in den Beratungen des Gemeinderates stattgefunden.

Der detaillierte Verlauf der Verfahren ist auch unter den „Verfahrensvermerken“
in den jeweiligen Lageplänen dokumentiert.

3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde, wie gesetzlich gefordert,
eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen
sind. Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf die verschiedenen
Umweltbelange sowie deren Wechselwirkungen untersucht und dargestellt.

Auch unter Berücksichtigung aller gebietsinternen Maßnahmen kommt es auf-
grund der Gebietsgröße und der Ausstattung durch die geplante Versiegelung bei
den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild
zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Erholung/Mensch lassen sich durch
die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimie-
ren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.
Nachdem es sich um eine Umsiedlung eines bestehenden Gewerbebetriebes in
Oberkochen handelt, der auch heute schon ein Verkehrsaufkommen ausgelöst
hat, werden sich kaum spürbare Änderungen beim Verkehr ergeben. Im Hinblick
auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde keine Betroffenheit festgestellt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.
Der Ausgleich kann nur zu einem Teil innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.
Die rechnerische Kompensation des verursachten Eingriffs kann durch externe
Ausgleichsmaßnahmen zu 98 % ausgeglichen werden. Durch die deutliche Über-
kompensation von wertvollen FFH Mageren Flachland-Mähwiesen und des Aus-
gleichs des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops kann der verursachte Eingriff
in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG als ausgeglichen angesehen wer-
den.

Für das geschützte Biotop innerhalb des Geltungsbereiches wurde von der Stadt
Oberkochen ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt und am 25.10.2021
vom Landratsamt Ostalbkreis genehmigt.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren
Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung
durchzuführen, diese wurde der Unteren Naturschutzbehörde zur Klärung des
weiteren Untersuchungsumfanges zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2020 wurden be-
reits umfangreiche Untersuchungen zu Fledermäusen, Vögeln und Reptilien

durchgeführt, die Ergebnisse sind dem Umweltbericht („spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“) beigelegt. Nach Rückmeldung der Unteren Naturschutzbehörde und Rücksprache mit Vertretern des Privaten Naturschutzes wurde festgestellt, dass zur sicheren und abschließenden Bewertung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für verschiedene Arten (Schlingnatter, Zauneidechsen, totholzbewohnende Käferarten, Haselmaus) 2021 weitergehende Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Diese wurden ebenfalls durchgeführt und die Untersuchungsergebnisse aus beiden Jahren in einem Anhang zum Umweltbericht detailliert dargestellt. Hier wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG behandelt und die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aufgeführt.

Für die Überplanung des regionalen Grünzugs hat die Stadt Oberkochen ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 LplG beantragt. In den Antragsunterlagen wurden die Auswirkungen auf den regionalen Grünzug dargestellt und bewertet.

Mit Bescheid vom 07.03.2022 hat das RP Stuttgart für die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans „Oberkochen Süd, Teil III“ und der FNP-Einzeländerung G 3.6 eine Abweichung von Plansatz 3.1.1 (Z) – regionaler Grünzug – des Regionalplans des Verbands Ostwürttemberg 2010 zugelassen und die sofortige Vollziehung der zugelassenen Zielabweichung angeordnet.

4. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BZW. TRÄGERBETEILIGUNG

4.1 Private Anregungen

Im Rahmen des Vorentwurfes sind keine Stellungnahmen bei der Stadt Oberkochen eingegangen. Allerdings wurde der Stadt Oberkochen ein Schreiben an das Landratsamt Ostalbkreis sowie an einen Stadtrat zugeleitet, in welchem folgende Einwände gegen eine Entwicklung des Bebauungsplangebietes „Oberkochen Süd, Teil III“ bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Antrag auf Zielabweichung (Betroffenheit regionaler Grünzug) formuliert wurden:

- Umfangreiche Geländemodellierungen für relativ unverhältnismäßig kleine gewerbliche Baufläche
- Verschärfung der Parkproblematik in Oberkochen
- weitere Verschärfung der Staus im Berufsverkehr durch Anschluss an best. Kreisverkehr
- Ausbau des best. Rad- und Fußwegs (Flst. Nr. 877) zur Straße, womit gleichzeitig die einzig mögliche Trasse für eine Radschnellverbindung "Unterkochen – Oberkochen - Zeiss (SMT) - Königsbronn" blockiert würde (Widerspruch der Intention des Mobilitätspakts Aalen/Heidenheim)
- Widerspruch zu Festlegung übergeordneter Planungen (Regionalplan, FNP)
- Fehlen einer artenschutzrechtlichen Prüfung
- Verursachung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft sowie das Stadtbild

Den Unterlagen wurde eine Stellungnahme eines Gutachters beigelegt, in welchem die Wertigkeit/ Schutzstatus der bestehenden Strukturen im Gebiet beschrieben wurde (Hecken und Feldgehölze, Obstbaumbestand, Mähwiesen,

Kalkmagerrasen, Habitatverbund) bzw. welche Bedenken aus biologischer und landschaftsökologischer Sicht bestehen. Auch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden bemängelt (Umfang und Wertigkeit).

Bezüglich der Gutachten und begleitenden Verfahren wurden die Bebauungsplanunterlagen ergänzt.

Mit insgesamt 18 Schreiben (davon 4 Auswärtige) hat die Öffentlichkeit zu den Planentwürfen des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-Einzeländerung (1. Entwurf) Stellung genommen. Diese, zum Großteil aus identischen Textpassagen zusammengesetzten Stellungnahmen, beziehen sich auf:

- Die Pflicht zur regionalen Zusammenarbeit und damit die Nutzung von Alternativstandorten in der Region. Als Beispiel werden das Triumphareal in Aalen und das geplante Gewerbegebiet in Westhausen angeführt. Da die ansässigen Firmen bereits mehr Arbeitsplätze bieten, als Einwohner da sind und es zudem genügend Gewerbeflächen in Oberkochen gibt, besteht kein Bedarf an einem weiteren Gewerbegebiet.
- Den nicht berücksichtigten Wandel bei der Ausgestaltung von Büroarbeitsplätzen, so dass Industriebrachen entstehen werden.
- Das Argument, wonach Gewerbesteuererinnahmen ausfallen werden, nicht konkretisiert wurde. Einerseits müssen große Teile davon als Umlage abgeführt werden und andererseits kann die Firma Zeiss durch Nutzung der frei werdenden Räumlichkeiten innerhalb des Stammwerkes expandieren.
- Die Verletzung des Gebots der Verhältnismäßigkeit, da auf Grund der Hanglage 83.000 m² in Anspruch genommen werden und nur wenig Grundfläche (44.000 m²) entsteht.
- Die schon heute angespannte Verkehrssituation und das zu erwartende Verkehrsaufkommen, die nicht ausreichend berücksichtigt sind. Zudem wird angezweifelt, dass ein zusätzlicher Anschluss an die Bundesstraße 19 (ASS Oberkochen Mitte) notwendig ist.
- Durch die Zulassung von 15 m bis 20 m hohen Gebäuden der Lärm der B 19 und anderer Lärm in Zukunft deutlich stärker in Wohngebiete der Stadt reflektiert werden.
- In das Stadtbild eingegriffen wird, da „hinter den Kirchtürmen keine grünen Wiesen mehr zu sehen sind“.
- Eine Verletzung der Privatsphäre der Bürger:innen stattfindet, hervorgerufen durch die Firmentestungen im Bereich Optik und Sensorik, was durch die erhöhte Lage des Gewerbegebietes begünstigt wird.
- Den Klimaschutz, der an 1. Stelle gesetzt werden sollte. Speziell genannt wird die Regulierung des lokalen Klimas durch intakte regionale Grünzüge und der Luftaustausch. „Der Staat hat in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere zu schützen.“
- Die Durchbrechung des regionalen Grünzugs mit hoher landschaftsökologischer und biologischer Bedeutung, der damit seinen Wert als Ganzes verliert. Damit wird zentralen Zielen der Umweltpolitik des Landes Baden-Württemberg widersprochen, die vorgibt, dass der Erhalt und die Erweiterung von Biotopverbänden bei der Flächenplanung als vorrangiges Ziel zu betrachten ist.

- Das geplante Gewerbegebiet nicht kurzfristig umgesetzt werden kann, da für die Entfernung des Schutzstatus „regionaler Grünzug“ ein zeitaufwändiges Zielabweichungsverfahren durchzuführen ist, es unmöglich ist, kurzfristig ein adäquates, zusammenhängendes Ausgleichsgebiet zu finden und die ökologischen Untersuchungen bis Oktober 2021 laufen.
- Die Zerstörung von nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesenen Schutzgebieten: stadtnahe, bunte Mähwiesen und blühende Obstbäume.
- Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden als nicht geeignet angesehen, um den Verlust des Regionalen Grünzugs landschaftsökologisch und biologisch zu ersetzen, ausreichenden Hochwasserschutz zu bieten (Dachbegrünung) und den Bestand der Zauneidechsen, der Fledermäuse und zahlreicher Vogelarten zu erhalten.
- Unter Verweis auf den Tierschutz die beschriebene Umsiedlung der Haselmäuse nicht erlaubt ist. Mit dem Bauvorhaben wird die Lebensgrundlage zahlreicher geschützter Tierarten unwiederbringlich zerstört und damit gegen elementare Grundsätze des Natur- und Tierschutzes verstoßen.
- Die Dachbegrünung nicht vorgeschrieben ist und trotzdem hierfür Ökopunkte generiert werden sollen. Eine Kombination von ab dem Jahr 2022 gesetzlich vorgeschriebenen PV-Anlagen auf allen gewerblich genutzten Dächern auf einer Dachbegrünung wird als schwierig bezeichnet.
- Das geplante Baugebiet innerhalb einer fachlich notwendigen Wasserschutzzone liegt und eine Bebauung dazu führt, dass diese Flächen von der Grundwasserneubildung ausgeschlossen sind.
- Mit der Abtragung des Hangs das Waldgebiet oberhalb entwässert wird. Da sich dort ein Taleinschnitt in Richtung Griebigensteinhöhle befindet, ist unter extremen Umständen mit sturzflutartigem Hochwasser in Richtung auf das Baugebiet zu rechnen.
- Eine Einstufung der Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation“ mit 4 = sehr hoch und damit ein erweiterter Schutzstatus für den Boden fachlich begründet wäre. Im Umweltbericht wird dies nicht weiter berücksichtigt.

Während der öffentlichen Auslegung hat es sich ergeben, dass ein Bauplatz im südlich angrenzenden Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ für eine Umsiedlung des Gewerbebetriebes zur Verfügung steht. Damit bestand die Möglichkeit, die räumliche Ausdehnung des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil III“ sowie der FNP-Einzeländerung G 3.6 im nördlichen Bereich zurückzunehmen und den Flächenverbrauch insgesamt zu reduzieren. Für die Bereitstellung der erforderlichen Gewerbefläche unter Einbeziehung des bestehenden Baugrundstückes musste ein 2. Entwurf der Bauleitpläne (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan-Einzeländerung) erarbeitet werden.

Die einzelnen Verfasser der privaten Stellungnahmen zum 1. Entwurf der Bauleitpläne wurden nicht angeschrieben, die Stellungnahmen wurden aber inhaltlich berücksichtigt, wo angemessen und mit den Stellungnahmen zum 2. Entwurf im Gemeinderat beraten und abgewogen.

Im Rahmen der 2. Entwurfsauslegung des BPL „Oberkochen Süd, Teil III“ und der FNP-Einzeländerung G 3.6 wurden noch zwei Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit bzw. eines Verbandes abgegeben, die sich mit folgenden Themen auseinandersetzen:

1. Dringender Bedarf an einer neuen Gewerbefläche
2. Sicherung von Arbeitsplätzen
3. Notwendigkeit eines örtlichen Standorts
4. Zusammenarbeit der Firmen in Optronik sowie Einbeziehung von Wissenschaft und Forschung
5. Angebot an Ausgleichsflächen
6. Klimaschutz
7. PKW- und Radverkehr
8. Geländemodellierungen
9. Grundwasserschutz
10. Hochwasser
11. Entfernung geschützter Gehölzstrukturen
12. Ausweitung des Geländes
13. Standortpolitik

Zur Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken wurde das Bebauungsplangebiet und die geplante gewerbliche Baufläche der FNP-Einzeländerung bereits im Rahmen des 2. Entwurfs soweit möglich verkleinert. Eine weitere Reduzierung der Flächeninanspruchnahme war aufgrund der dringend erforderlichen Baufläche nicht möglich. Der Bedarf/ Flächengröße und die Eignung des ausgewählten Standortes wurden in den Planunterlagen zum 2. Entwurf des BPL „Oberkochen Süd, Teil III“ mit Anlagen detailliert begründet.

4.2 Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Vorentwurfes wurden von den Raumordnungsbehörden hauptsächlich Bedenken bezüglich der Lage im regionalen Grünzug und Flächen des Biotopverbundes vorgebracht bzw. erläutert was im weiteren Verfahren diesbezüglich und auch zum Flächenbedarf noch zu erarbeiten ist.

Erhebliche Bedenken wurden auch zur verkehrlichen Erschließung vorgebracht.

Weiterhin wurden Themen benannt, zu denen weiterführende Untersuchungen und Aussagen bzw. Änderungen erforderlich sind wie Natur- und Artenschutz, Ausgleichsflächen, Betroffenheit geschützter Biotope, angrenzende Wasserschutzgebiete, Inanspruchnahme von Waldflächen, angrenzendem FFH-Gebiet, erforderliches Wasserrechtsverfahren, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, zu beachtende Anlagen und Leitungen, Bau- und Notwasserversorgung sowie Abweichung von den Erklärungen der jeweiligen Verbandssatzungen der Zweckverbände „IKG Oberkochen – Königsbronn“ und „IKG Königsbronn – Heidenheim - Oberkochen“.

Auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der sonstigen vorliegenden Informationen und Gutachten wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart

der Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten nach § 4 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) zum Fangen von Haselmäusen mit Fallen gestellt und bewilligt.

Wie oben bereits erwähnt, wurde die Anhörung abgebrochen bzw. die Behörden darüber informiert, dass von einer Stellungnahme abgesehen werden kann. In diesem Zuge wurde das RP Stuttgart auch informiert, dass von der erteilten Ausnahme zum Fangen von Haselmäusen aufgrund der Flächenreduzierung kein Gebrauch gemacht wird. Vom RP Stuttgart ist daraufhin die Rückmeldung erfolgt, dass die erteilte Ausnahme hiermit erstmal als gegenstandslos angesehen wird.

Auf der Grundlage des geringeren Flächenbedarfes durch Einbeziehung von Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“ wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Oberkochen Süd, Teil III“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sowie die FNP-Einzeländerung G 3.6 überarbeitet. Damit im Zusammenhang reduzierte sich die Inanspruchnahme des regionalen Grünzugs. Bereiche, die für den Natur- und Artenschutz wertvoll sind, konnten so ausgespart bzw. ein Eingriff verringert werden. Mit diesen Unterlagen erfolgte die 2. Entwurfsanhörung.

Im Wesentlichen sind im Rahmen der Stellungnahmen zum 2. Entwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht worden:

4.2.1 Raumordnung

Das Regierungspräsidium Stuttgart weist auf das derzeit laufende Zielabweichungsverfahren hin. Die bereits zum Vorentwurf vorgebrachten Bedenken können nur bei einer positiven Entscheidung zurückgestellt werden.

Vom Regionalverband Ostwürttemberg werden darüber hinaus zusätzliche Aussagen zum Flächenbedarf gefordert sowie zur Begründung, warum das Vorhaben nur an diesem Standort möglich ist.

Mit Bescheid vom 07.03.2022 hat das RP Stuttgart für die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans „Oberkochen Süd, Teil III“ und der FNP-Einzeländerung G 3.6 eine Abweichung von Plansatz 3.1.1 (Z) – regionaler Grünzug – des Regionalplans des Verbands Ostwürttemberg 2010 zugelassen und die sofortige Vollziehung der zugelassenen Zielabweichung angeordnet.

Ausreichend detaillierte Aussagen zum Flächenbedarf und den Standortalternativen sind in den Planunterlagen zum 2. Entwurf des BPL „Oberkochen Süd, Teil III“ mit Anlagen bereits enthalten. In der Alternativenprüfung wurde insoweit auf die Anforderungen an einen Standort der Fa. HENSOLDT eingegangen, wie es für die Bewertung der Raum- und Umweltauswirkungen relevant ist. Der deutliche Lagevorteil in Oberkochen ergibt sich aus der dort potenziellen langfristigen Stärkung des bereits vorhandenen Gewerbezentrums. Eine Bündelung der Kompetenzen der Photonik-Branche in Gestalt insbesondere der Firmen HENSOLDT und ZEISS an einem Standort wirken als deutlicher Vorteil unmittelbar auf die Bewertung der Umweltauswirkungen ein, da sich hieraus etwa eine günstige CO₂-Bilanz sowie die Teilnahme am Mobilitätspakt ermöglicht. Sie würden im Fall einer Umsiedlung nicht mehr in diesem Umfang bestehen bleiben. Zusätzlich hätte die Umsiedlung

aus Oberkochen erhebliche Nachteile nicht nur für die Firma selbst und die Stadt Oberkochen, sondern auch für die zahlreichen Partnerbetriebe und nicht zuletzt für die Mitarbeiter und schließlich die Region Ostwürttemberg als Ganzes, da so der Photonik Cluster „Photonic Valley Ostwürttemberg“ deutlich geschwächt würde. Die Gewerbestruktur ist als Bestandteil der wirtschaftlichen Verhältnisse in der Region Ostwürttemberg ein raumplanerisch erheblicher Belang. Ergebnis der Alternativenprüfung ist, dass die mit der Konzentration verbundenen Vorteile die mit dem Vorhaben verbundenen nachteiligen Auswirkungen für den regionalen Grünzug im Ergebnis klar aufwiegen. Nach Berücksichtigung aller Kriterien und einer weitergehenden vergleichenden Prüfung ist zu schließen, dass nur ein sehr nahe am Zeiss-Werk gelegener neuer Betriebsstandort in Betracht kommt und die Fläche „Oberkochen Süd, Teil III“ dafür die größte Eignung aufweist.

4.2.2 Natur- und Landschaftsschutz

Vom Regierungspräsidium Stuttgart wurde vor allem nochmals auf die Flächen des Biotopverbundes hingewiesen bzw. auf den Ausgleich der FFH-Mähwiesen, der geschützten Biotop sowie auf das weitere Vorgehen bei einer Betroffenheit von geschützten Arten. Das Landratsamt Ostalbkreis weist darauf hin, dass in der FFH-Vorprüfung noch darzulegen ist, dass keine Veränderung der wasserundurchlässigen Schichten und damit für das Sumpf-Herzblatt zu erwarten ist. Weiterhin werden Hinweise zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen gegeben. Es wird angeregt, die Maßnahmen als Festsetzung im Textteil aufzunehmen. Außerdem wird eine Anpassung der Bewertung in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gefordert. Für sämtliche Naturschutzmaßnahmen (Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) ist, wie im Umweltbericht ausgeführt, ein mehrjähriges Monitoring durchzuführen und der jeweilige Monitoringbericht zeitnah der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Aus Sicht des ANO/ LNV sind insbesondere die artenschutzrechtlichen Untersuchungen nach wie vor nicht ausreichend durchgeführt worden. Weiterhin wurden die Umsiedlungs- und Ausgleichsmaßnahmen bemängelt. Im Hinblick auf Grundwasser, Hochwasser, Naherholung sowie Klima/ Luft werden Beeinträchtigungen befürchtet. Auch wird noch die Wichtigkeit des regionalen Grünzugs bzw. Erhalt zusammenhängender Grünbereiche betont. Abschließend werden noch Hinweise zu den Grünanlagen, der Bodenbewertung sowie PV-Anlagen gegeben.

Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wird größtenteils entsprochen und die Bewertung (ÖP) angepasst.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweis im Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer C 12 enthalten und somit bei der Umsetzung zu beachten.

Das Monitoring wird von der Stadt Oberkochen beauftragt.

Die Bedenken des ANO/ LNV werden nicht geteilt. Auch aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sind die Untersuchungen in ausreichendem Umfang erfolgt und geeignete Maßnahmen bzgl. Artenschutz ergriffen worden.

4.2.3 Wasserwirtschaft

Vom Landratsamt Ostalbkreis wurde größtenteils auf die frühere Stellungnahme verwiesen mit dem Zusatz, dass die Planung bereits intensiv mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird.

Die Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren wurden zwischenzeitlich beim LRA Ostalbkreis eingereicht.

4.2.4 Landwirtschaft

Unter der Voraussetzung, dass die Mehraufwendungen für die Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen den Bewirtschaftern durch die Stadt Oberkochen finanziell ausgeglichen werden, werden wegen des Flächenverbrauches grundsätzlich bestehende Bedenken des LRA Ostalbkreis beim hier vorliegenden BBP und der FNP-Fortschreibung zurückgestellt.

Die Pächter erhalten im Rahmen des Pachtvertrages eine Ausgleichszahlung.

4.2.5 Baurecht

Das Landratsamt Ostalbkreis hat darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und der geänderte Flächennutzungsplan genehmigt werden müssen und dass ein Flächennutzungsplan, der einem Ziel der Raumordnung widerspricht (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB), nicht genehmigungsfähig ist. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Entscheidung des RP Stuttgart über das Zielabweichungsverfahren abzuwarten bleibt. Erst aufgrund dieser Entscheidung kann ein Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes/ Flächennutzungsplanes beschieden werden.

Mit Bescheid vom 07.03.2022 hat das RP Stuttgart für die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans „Oberkochen Süd, Teil III“ und der FNP-Einzeländerung G 3.6 eine Abweichung von Plansatz 3.1.1 (Z) – regionaler Grünzug – des Regionalplans des Verbands Ostwürttemberg 2010 zugelassen und die sofortige Vollziehung der zugelassenen Zielabweichung angeordnet. Somit sind die Genehmigungsvoraussetzungen gegeben.

4.2.6 Straßenverkehr

Das Regierungspräsidium Stuttgart kann der geplanten Erschließung bei Einhaltung der in der Stellungnahme formulierten Auflagen zustimmen. Vom Landratsamt Ostalbkreis wurde nochmals darauf hingewiesen, dass ein Ausbau des Knotenpunktes erfolgen muss sowie auf Details zum Ausbau der Erschließungsstraße.

Die Ausführungsplanung wird derzeit erstellt und wird mit dem RP Stuttgart abgestimmt.

5. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Bei der Ausarbeitung des 2. Entwurfs zum BPL „Oberkochen Süd, Teil III“ und zur FNP-Einzeländerung G 3.6 wurden einzelne Detailanregungen aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit übernommen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und zum 1. Entwurf abgegeben wurden.

Die Auswahl des Entwurfes, auf dessen Grundlage das Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, erfolgte nach Beurteilung und Bewertung der verschiedenen Gesichtspunkte durch den Gemeinderat Oberkochen.

Folgende Ziele wurden im Verlauf des Verfahrens hervorgebracht und bei der Planung berücksichtigt:

- Reduzierung des Geltungsbereiches durch Einbeziehung einer bestehenden Baufläche und damit Reduzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe
- Geringere Inanspruchnahme des regionalen Grünzuges und damit Schonung wertvoller Bereiche für Natur- und Artenschutz
- Optimierung der Erschließungsplanung und Reduzierung versiegelter Flächen

Bei der Behörden- bzw. Träger- und der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf des BPL „Oberkochen Süd, Teil III“ und der FNP-Einzeländerung G 3.6 wurden keine erheblichen Bedenken vorgebracht, die die Planung grundsätzlich in Frage gestellt hätten. Bei den Anregungen handelt es sich teils um persönliche Einschätzungen, die vom Gutachterbüro dementiert werden konnten sowie um Detailanregungen, denen weitestgehend Rechnung getragen wird.

Eine detaillierte Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägung im Gemeinderat ist dem Abwägungsvorschlag zum 2. Entwurf vom 23.03.2022 zu entnehmen.

Die Abwägung wurde vom Gemeinderat der Stadt Oberkochen am 28.03.2022 durchgeführt und der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Plangebiet als Satzung beschlossen. In derselben Sitzung wurde auch der Feststellungsbeschluss zur FNP-Einzeländerung gefasst.