



## Stadt Oberkochen

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

Anerkannt: Oberkochen, 23.03.2022

  
Traub, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 09.12.2021/ 23.03.2022

Projekt: OK2001 / 542057

Bearbeiter/in: IH



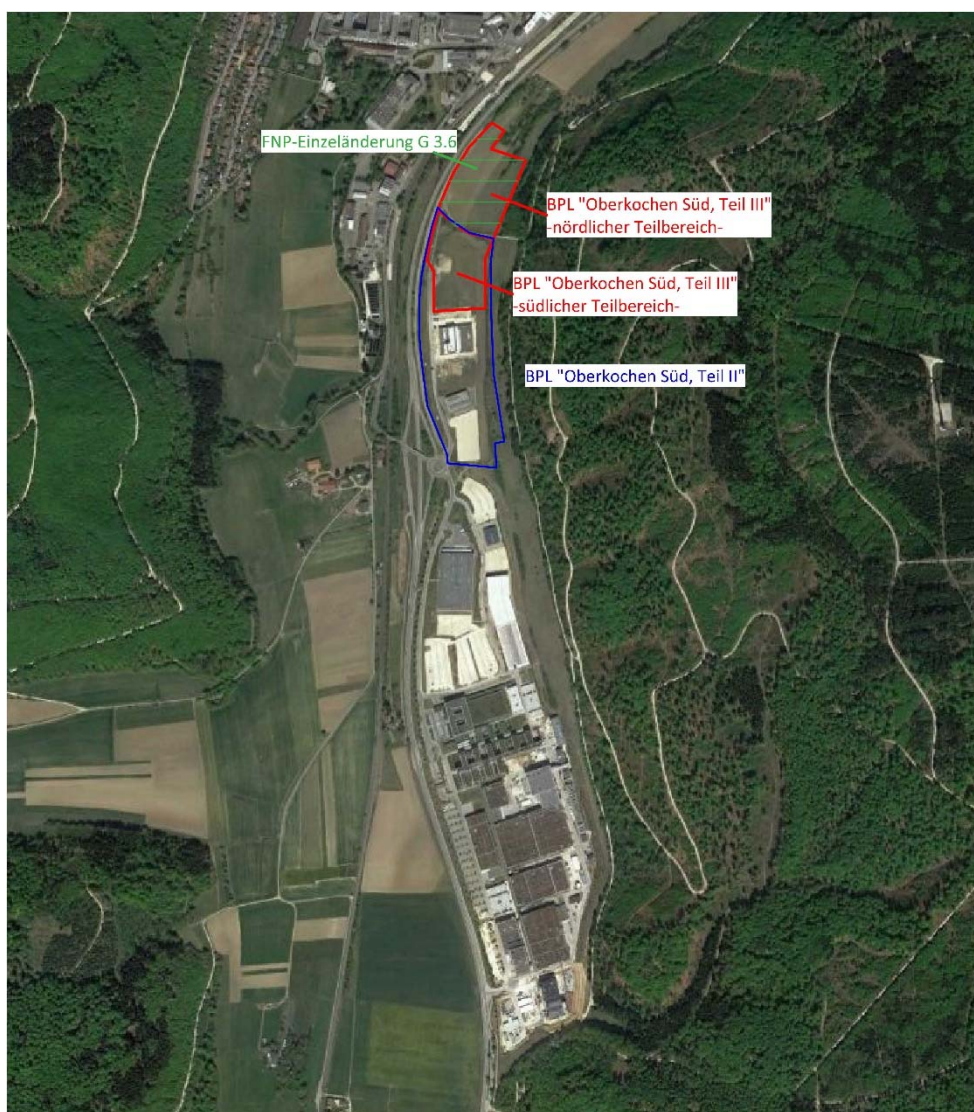
**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

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

## 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. 3,3 ha liegt südöstlich des Stadtgebiets von Oberkochen am östlichen Talrand, nördlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet „Oberkochen Süd, Teil II“. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt rund 1000 m.

Das Gebiet 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. Diese sind kleinteilig strukturiert mit Feldhecken, durchgewachsenen Obstbaumbeständen und einem Gartengrundstück. Teilweise sind die Gehölze nach § 30 BNatSchG geschützt und auch Flachland-Mähwiesen vorhanden.

## 2. PLANERFORDERNIS UND ZIEL

Der Stadtverwaltung Oberkochen liegt seit Mitte des Jahres 2020 die konkrete Anfrage der im Stadtgebiet ansässigen Firma HENSOLDT hinsichtlich eines neuen Firmenstandortes vor. Der Mietvertrag am derzeitigen Standort läuft Ende 2024 aus und wird vom Vermieter Carl Zeiss AG -trotz ernsthafter Nachverhandlungen nicht mehr verlängert.

Grundlage der Anfrage war eine umfassende Machbarkeitsstudie der Firma HENSOLDT, aus der sich ergab, dass Oberkochen der bevorzugte Standort für die Umsiedlung des Unternehmens ist. Nach weiteren vertiefenden Untersuchungen zahlreicher Flächenalternativen in Oberkochen sowie auch außerhalb Oberkochens hat sich dieses Ergebnis bestätigt. Die Stadt Oberkochen ermittelte das Gewerbegebiet „Oberkochen Süd, Teil III“ in der jetzt vorgesehenen Ausprägung als insgesamt verträglichsten Standort für eine Umsiedlung der Firma HENSOLDT.

Im Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025) der Stadt Oberkochen ist das Plangebiet des Bebauungsplan - Entwurfs „Oberkochen Süd, Teil III“ im nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südliche Teil des BPL „Oberkochen Süd, Teil III“ überplant Flächen des bestehenden Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“; für diesen Bereich ist keine FNP-Änderung erforderlich. Da ein Teil der benötigten Flächen bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, reduziert sich die Fläche für die FNP-Änderung (Erweiterungsbereich) auf 3,3 ha.

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.

Die frühzeitige Anhörung zum BPL „Oberkochen Süd, Teil III“ wurde bereits durchgeführt. Auch zum BPL-Entwurf sowie dem Entwurf der FNP-Einzeländerung mit einer Größe von ursprünglich 8,3 ha wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört bzw. ist die öffentliche Auslegung erfolgt. Während der Offenlage konnte die gewerbliche Baufläche im Norden des BPL "Oberkochen Süd, Teil II" aktiviert werden. Dadurch war es möglich, das geplante BPL-Gebiet "Oberkochen Süd, Teil III" neu abzugrenzen und insbesondere die Flächeninanspruchnahme in nördliche Richtung in den Regionalen Grünzug hinein deutlich zu reduzieren.

Mit Schreiben vom 24.08.2021 wurden die Raumordnungsbehörden über die neue Situation informiert. Am 15.09.2021 erfolgte eine E-Mail der Stadt Oberkochen an alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, dass eine erneute Auslegung mit reduziertem und nach Süden verschobenen Geltungsbereich erfolgen wird und von Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vom 09.07.2021 daher abgesehen werden kann.

Dieser erneute Entwurfsbeschluss (= sog. 2. Entwurf) zum geplanten Bebauungsplan bzw. der erforderlichen FNP-Einzeländerung soll in Kürze vom Gemeinderat der Stadt Oberkochen gefasst und die erneute Beteiligung durchgeführt werden.

Die bei den erfolgten Anhörungen gewonnenen Erkenntnisse wurden in den Bebauungsplan-Entwurf und die FNP-Einzeländerung eingearbeitet.

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

### 3. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Für die Umsiedlung des Betriebes sind insgesamt ca. 4 ha Fläche für die geplanten betrieblichen Gebäude, innergebietsliche Straßen und Wege, Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für sonstige betriebliche Einrichtungen notwendig. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 2.2 näher erläutert.

Zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen sollen Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung genutzt, Baulücken und Baulandreserven berücksichtigt sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dies wird mit der Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes „Oberkochen Süd, Teil II“ berücksichtigt. Nur an dieser Stelle konnte eine zusammenhängende Baufläche dieser Größenordnung zur Deckung der insgesamt erforderlichen 4 ha großen Umsiedlungsfläche herangezogen werden.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Standortalternativenprüfung zahlreiche weitere Flächen innerhalb und außerhalb der Oberkochener Gemarkung hinsichtlich ihrer Eignung für die Umsiedlung untersucht:

Innerhalb der bestehenden Bauflächen wurden unbebaute Grundstücke im **Stadtgebiet Oberkochen** auf der Grundlage der Unterlagen des Regionalverbandes Ostwürttemberg (Regionaler Wohnraumdetektor) untersucht. Die Auflistung sowie die Begründung zu den einzelnen Flächen ist in der Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes „Alternativenprüfung“ auf Seite 6 bis 14 enthalten und im Lageplan (Anlage 2 zur BPL-Begründung) dargestellt. Dabei werden in Tabelle 1 die Baulücken (im Lageplan Anlage 2 blau hinterlegt) beschrieben und in Tabelle 2 innerörtliche Flächenpotentiale (im Lageplan Anlage 2 rot hinterlegt) sowie Außenreserven (im Lageplan Anlage 2 grün hinterlegt). Außerdem ist eine Auseinandersetzung mit den Flächen im **Gebiet des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Königsbronn-Heidenheim-Oberkochen“** erfolgt.

Zusätzlich zu den oben bereits beschriebenen Potentialflächen wurden weitere **Alternativflächen außerhalb von Oberkochen** geprüft.

Diese wurden zusammen mit den größeren Außenreserveflächen A4, A6 und A8 innerhalb der Gemarkung Oberkochen und der Fläche des „Interkommunales Gewerbegebiet Königsbronn-Heidenheim-Oberkochen“ einer detaillierten Untersuchung mittels Steckbriefen, vgl. Anlage 1 zur BPL-Begründung ab Seite 20 unterzogen. Auf die Methodik in Anlage 3 zur BPL-Begründung wird verwiesen.

Bei den Flächen außerhalb von Oberkochen handelt es sich um Flächen, die in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Ostwürttemberg entlang der Entwicklungsachse Ellwangen – Aalen – Heidenheim festgelegt wurden sowie um Flächen, die der Firma HENSOLDT von den Kommunen angetragen wurden.

Die Ergebnisse der Untersuchung zu den einzelnen Flächen sind in Anlage 1 der BPL-Begründung in einer Gesamttabelle, vgl. Seite 77 und anschließend in einer zusammenfassenden Betrachtung, vgl. 78 ff. erläutert. Hierauf wird verwiesen.

Nach Berücksichtigung aller Kriterien kommt die Stadt Oberkochen zu dem Ergebnis, dass nur ein sehr nahe am Zeiss-Werk gelegener neuer Betriebsstandort für die Umsiedlung der Firma HENSOLDT in Betracht kommt und die Fläche „Oberkochen Süd, Teil III“ dafür die größte Eignung aufweist, auch wenn der regionale Grünzug in Anspruch genommen wird. Hier wird auf das geplante Zielabweichungsverfahren bzw. die Ziffer 4 verwiesen.

#### **4. RAUMORDNUNG**

Das Plangebiet liegt mit der nördlichen Teilfläche (ca. 3,3 ha) innerhalb eines regionalen Grünzuges (PS 3.1.1 (Z) Regionalplan 2010).

Für den nördlichen Teilbereich ist daher zu prüfen, in wie weit der als Ziel der Raumordnung geschützte regionale Grünzug (PS 3.1.1 (Z) Regionalplan) dem Vorhaben entgegenstehen.

Im Verlauf dieser Prüfung hat sich nach Auffassung der Stadt Oberkochen gezeigt, dass eine Abweichung von diesem Ziel der Raumordnung in Betracht kommt, da die Tatbestandsvoraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG vorliegen:

Es handelt sich um eine für die Entwicklung der Firma HENSOLDT dringend benötigte Umsiedlungsmöglichkeit in Verbindung zum bestehenden Gewerbe.

Es bestehen keine raumverträglicheren Alternativen/ Entwicklungsmöglichkeiten (s. Alternativenprüfung Anlage 1 mit Lageplan, Anlage 2 und Methodik, Anlage 3).

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da im Hinblick auf die Gesamtfläche des regionalen Grünzugs eine relativ kleine Teilfläche betroffen ist, die sich unmittelbar am bestehenden Siedlungsrand befindet. Die Umsiedlung der ortsansässigen Firma HENSOLDT innerhalb Oberkochens entspricht außerdem dem raumordnerischen Bündelungsprinzip, erhält ein vitales Gewerbezentrum im ländlichen Raum in seiner Struktur und ermöglicht eine zukunftsfähige Fortentwicklung. Die Trennung der Ortslagen Oberkochen und Königsbronn ist durch die weiter südlich gelegene Grünzäsur langfristig gesichert.

Insgesamt ist die Planung nach Auffassung der Stadt Oberkochen daher raumordnerisch vertretbar.

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.

#### **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 bisherige

gen 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 die entstehenden Eingriffe ausgeglichen werden.

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

## **6. BILANZIERUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - EINZELÄNDERUNG**

Bestand:	ca. 3,3 ha Fläche für die Landwirtschaft
Planung:	ca. 3,3 ha geplante gewerbliche Baufläche