



# **STADT OBERKOCHEN**

## Ostalbkreis

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – EINZELÄNDERUNG  
ZUR ERWEITERUNG DER GEWERBEBAUFLÄCHE  
G 3.4 „OBERKOCHEN SÜD, TEIL II“  
MIT UMWELTBERICHT

- Zusammenfassende Erklärung -

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

ANERKANNT: Oberkochen, 09.12.2015

Traub, Bürgermeister

GEFERTIGT: Ellwangen, 09.12.2015

PROJEKT: OK1101 / 186690

BEARBEITER/IN: UH/IH

**Joachim Zorn**  
Bauingenieur  
**Ulrich Haag**  
Landschaftsarchitekt

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

**stadtlandingenieure**

**Inhaltsverzeichnis**

gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

1. ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-EINZELÄNDERUNG .....	3
2. VERFAHRENSABLAUF .....	4
3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE .....	5
4. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BZW. TRÄGERBETEILIGUNG .....	6
5. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG.....	6

## 1. ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - EINZELÄNDERUNG

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Oberkochen Süd, Teil II“ zur Ausweisung eines Gewerbegebietes hat es sich gezeigt, dass infolge von neuen Planungsanlässen auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Oberkochen (FNP 2025) erforderlich wurde. Die im FNP 2025 dargestellte geplante Gewerbebaufläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ wurde in nördlicher Richtung erweitert. Die dafür erforderliche FNP-Einzeländerung erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Um den Bedarf für Gewerbeflächen in Oberkochen decken zu können, wurden in den Jahren 2000 und 2001 über ein regionalplanerisches Zielabweichungsverfahren und über ein Regionalplanänderungsverfahren Entwicklungsflächen für Gewerbe geschaffen. Im Süden von Oberkochen ist mit den Gewerbegebieten „Oberkochen Süd, Teil I“ und dem „Interkommunalen Gewerbegebiet Oberkochen – Königsbronn“ ein neuer Gewerbeschwerpunkt entstanden. Die Flächen sind inzwischen beide vollständig durch die Firmen Carl Zeiss SMT AG und Carl Zeiss AG beansprucht.

Innerstädtische Potentialflächen für Gewerbe stehen nicht für eine Neuansiedlung oder Verlagerung von ansässigen Betrieben zur Verfügung. Kleinere Freiflächen befinden sich im Besitz der jeweiligen Betriebe für evtl. künftige Erweiterungen und / oder werden nicht veräußert. Eine potentielle gewerbliche Erweiterungsfläche ist am südlichen Ortsrand von Oberkochen (Gewann Ried/Strick) im FNP 2025 dargestellt, aber aufgrund der Nutzung als Reservefläche eines großen Gewerbebetriebs nicht für die Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe verfügbar.

Für ortsansässige Unternehmen stehen in der Stadt Oberkochen somit keine freien gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung.

Mit Bescheid des Landratsamts Ostalbkreis vom 24.10.2012 wurde der FNP 2025 teilweise genehmigt. Ausgenommen von der Genehmigung wurde u. a. das Gebiet G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“. In der Begründung dazu heißt es „Das Gebiet G 3.4 liegt in einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1) sowie einem Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2). Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der kommunalen Planung nicht abwägbar. Ohne Änderung des geltenden Regionalplans ist die Ausweisung dieses Gebiets im Flächennutzungsplan nicht möglich“. Die Teilgenehmigung wurde am 09.11.2012 rechtswirksam. Die Nachgenehmigung der im FNP 2025 dargestellten Fläche G 3.4 (ohne die beschriebene Erweiterungsfläche in nördlicher Richtung) wurde mit Bescheid des Landratsamts Ostalbkreis vom 21.01.2014 erteilt und mit der Veröffentlichung am 31.01.2014 rechtswirksam.

Der Regionalverband Ostwürttemberg hat am 22.11.2013 die Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg / Raumnutzungskarte für die Ausweisung einer Gewerbefläche „Oberkochen Süd“, als Satzung beschlossen. Diese Gewerbefläche umfasst die im FNP 2025 dargestellte geplante Gewerbebaufläche G 3.4 sowie die Erweiterung dieser Fläche in nördlicher Richtung. Die Regionalplanänderung wurde vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur am 10.07.2015 für verbindlich erklärt und durch die öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger Baden-Württemberg am 21.08.2015 rechtsverbindlich.

Die Genehmigung der FNP-Einzeländerung für die Erweiterungsfläche wird im Dezember 2015 gemeinsam mit dem Bebauungsplan beim Landratsamt Ostalbkreis beantragt.

### **1.1 Darstellung im FNP 2025 vor der FNP-Einzeländerung**

Der FNP 2025 ist am 09.11.2012 mit Ausnahme der geplanten Gewerbebaufläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ und mit Ausnahme einer geplanten Wohnbaufläche rechtswirksam geworden. Die im FNP 2025 dargestellte Fläche G 3.4 (ohne die beschriebene Erweiterungsfläche in nördlicher Richtung) ist am 31.01.2014 rechtswirksam geworden.

Im FNP 2025 ist das Gewerbegebiet als geplante gewerbliche Baufläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ und der Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft inkl. geschütztem Biotop dargestellt. Östlich an die geplante gewerbliche Baufläche G 3.4 angrenzend ist eine Maßnahmenfläche dargestellt. Diese umfasst Ausgleichsflächen des bestehenden Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn“. Diese Maßnahmenfläche umfasst Heckenstrukturen und Heideflächen, die entsprechend gepflegt werden.

### **1.2 Geplante Darstellung nach der FNP-Einzeländerung**

Im Rahmen der Änderungsplanung (FNP-Einzeländerung vom 02.12.2013) wurde die Fläche für die Landwirtschaft als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Das bisher in diesem Bereich dargestellte Heckenbiotop wurde nach Erteilung der Ausnahmegenehmigung hierfür bereits verpflanzt.

### **1.3 Flächenzusammenstellung**

Derzeitige Darstellung

Geplante Gewerbebaufläche G 3.4 (von der Genehmigung ausgenommen)	5,53 ha
Fläche für die Landwirtschaft	<u>4,06 ha</u> 9,59 ha

Geplante Darstellung Geplante Gewerbebaufläche	9,59 ha
---	---------

## **2. VERFAHRENSABLAUF**

Der Gemeinderat der Stadt Oberkochen hat am 11.06.2012 den Aufstellungsbeschluss und am 24.09.2012 den geänderten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oberkochen Süd, Teil II“ gefasst.

Nach Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf und frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte am 02.12.2013 der Auslegungsbeschluss. Damit im Zusammenhang wurde ebenfalls am 02.12.2013 der Aufstellungsbeschluss zur FNP-Einzeländerung gefasst.

Das Verfahren wurde mit dem Entwurf der FNP-Einzeländerung zur Erweiterung der Gewerbefläche G 3.4 „Oberkochen Süd, Teil II“ mit dem Zeichnerischen Teil, der Begründung mit Umweltbericht sowie dem Bauflächenbedarfsnachweis und der Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials durchgeführt. Die Begründung mit Umweltbericht wurde als gemeinsames Dokument für den Bebauungsplan und die FNP-Einzeländerung erstellt.

Die Entwürfe der FNP-Einzeländerung lagen in der Zeit vom 16.12.2013 bis 17.01.2014 (je einschließlich) öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen war eine Änderung des Entwurfs zur FNP-Einzeländerung nicht erforderlich. Die Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats am 24.02.2014. Den Feststellungsbeschluss der FNP-Einzeländerung fasste der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.09.2015.

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 der Gremien stattgefunden. Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erfolgte gemeinsam im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren (FNP-Einzeländerung und Bebauungsplan).

### **3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde, wie gesetzlich gefordert, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Diese wurden auch bei der FNP-Einzeländerung berücksichtigt. Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange sowie deren Wechselwirkungen untersucht und dargestellt. Die Untersuchung der geplanten Baufläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen.

Nachdem die 5. Änderung des Regionalplans 2010 „Oberkochen Süd“ für verbindlich erklärt und am 21.08.2015 rechtskräftig wurde, bestehen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen.

Es wurde eine tierökologische Übersichtskartierung durch den Biologen Hans-Georg Widmann vorgenommen, die in den Umweltbericht eingearbeitet wurde. Zusammenfassend wurde darin festgestellt, dass bei einer Inanspruchnahme von Hecken und Säumen CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Diese wurden bei der Ausarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurden der Bestand und die Planung gegenübergestellt. Durch den Erhalt des Halbtrockenrasens und der direkt vorgelagerten Hecken am oberen Hang konnte der Eingriff gemindert werden. Durch die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist eine „Verbesserung“ von Teillebensräumen vorgesehen, so dass für das Schutzgut Pflanzen und Tiere der Ausgleich innerhalb des Gebietes weitestgehend erfolgen kann.

Vor allem für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit. Eine zusätzliche externe Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis bereits abgestimmt. Der Ausgleich soll auf dem Flst. Nr. 1655 im Gewann Tierstein erfolgen. Abgeleitet von den Maßnahmenvorschlägen aus dem Managementplan für das FFH-Gebiet „Heiden und Wälder zwischen Aalen und Heidenheim“ wird hier durch entsprechende Pflegemaßnahmen eine Flachland-Mähwiese entwickelt bzw. erhalten.

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

##### **4.1 Private Anregungen**

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden im Verlauf des Verfahrens nicht abgegeben.

##### **4.2 Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens hat eine frühzeitige Anhörung stattgefunden, die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan- Entwurf eingearbeitet und bei der Erstellung der Unterlagen zur FNP-Einzeländerung berücksichtigt (Ausarbeitung des Bauflächenbedarfsnachweises und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials). Auch die Maßnahmen zur Aktivierung von Bauflächen und Planungsalternativen in der Gemeinde wurde in den Unterlagen dargestellt.

In den Stellungnahmen wurden hauptsächlich Bedenken im Hinblick auf den Regionalplan Ostwürttemberg und einem hier festgelegten Ziel der Raumordnung (Lage im regionalen Grünzug) vorgebracht. In Bezug auf die Plansätze des Landesentwicklungsplanes wurden weitere Ausführungen zu Bodenwertigkeit und Bedeutung für die Landwirtschaft angeregt.

Im Wesentlichen sind im Rahmen der Stellungnahmen zur FNP-Einzeländerung keine Bedenken vorgebracht worden, vorausgesetzt die Änderung des Regionalplanes tritt in Kraft. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise zu beiden Bauleitplanverfahren betrafen Detailplanungen des Bebauungsplanverfahrens.

#### **5. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

Bei der Ausarbeitung der Unterlagen zur FNP-Einzeländerung wurden Bedenken und Anregungen aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit berücksichtigt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan abgegeben wurden. Die Abwägung der einzelnen Interessen hat in den Beratungen des Gemeinderates stattgefunden.

Die Stadt Oberkochen hat in den letzten Jahren zahlreiche planerische und bauliche Maßnahmen zur Stärkung der Ortsmitte und Eindämmung des Landschaftsverbrauches auf den Weg gebracht. Nachdem trotz aller flankierender Maßnahmen der Innenentwicklung keine öffentlich verfügbaren gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet mehr vorhanden sind und im rechtswirksamen FNP 2025 dargestellte Bauflächen nicht entwickelt werden können, soll mit dem Gebiet „Oberkochen Süd, Teil II“ der Bedarf an gewerblichen Bauplätzen gedeckt werden. Deshalb wurden mit der FNP-Einzeländerung am bereits bestehenden Gewerbeschwerpunkt südlich der Ortslage von Oberkochen die planerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung der dort bestehenden Gewerbegebiete geschaffen.

Die landschaftlich wertvollen und grünordnerisch bedeutsamen Bereiche wurden durch den Erhalt vorhandener Strukturen sowie die teilweise Verpflanzung der Feldhecken und eine neue großzügige Eingrünung berücksichtigt.

Unter der Voraussetzung, dass die Regionalplanänderung in Kraft tritt, wurden bei der Behörden- bzw. Träger- und der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Entwurfes keine Bedenken vorgebracht, die die Planung grundsätzlich in Frage gestellt hätten. Bei den Anregungen handelt es sich um Detailanregungen, denen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitestgehend Rechnung getragen wurde.

Eine detaillierte Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägung im Gemeinderat ist dem Sitzungsprotokoll vom 24.02.2014 (Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan mit FNP-Einzeländerung) zu entnehmen.