

TOP 2: Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Oberkochen

Beschlussvorschlag:

Die Mitglieder der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg stimmen der nachfolgenden Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Oberkochen zu:

1. Umfang der Flächenausweisungen:

In dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist ein Potential von 36,77 ha neuen **Wohnbauflächen** (inkl. 50% Anrechnung der Mischgebiete) ausgewiesen, die dem vom Regionalverband Ostwürttemberg angenommenen maximalen Bedarf für das Kleinzentrum Oberkochen von 27,5 ha gegenüberstehen. Bereits in der vorliegenden Begründung des Flächennutzungsplanes heißt es: „Nachdem sich bei neu untersuchten Gebieten keine eindeutigen Prioritäten hinsichtlich Schutzausweisungen oder Erschließungsfähigkeit herausgestellt haben, hat der Gemeinderat beschlossen, in den Vorentwurf des FNP 2020 alle untersuchten Wohngebietsmöglichkeiten aufzunehmen und zur Diskussion zu stellen, auch wenn die Summe der geplanten Flächen den absehbaren Bedarf überschreitet“. Eine Reduzierung der Neuausweisung ist somit nicht nur nach den anfangs genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, sondern auch nach dieser Aussage im Flächennutzungsplanvorentwurf dringend erforderlich. Weiter ist künftig eine höhere bauliche Verdichtung vor dem Hintergrund der Bestrebungen zur Ausweisung als Doppelunterzentrum anzustreben.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans sind ca. 27 ha **gewerbliches Bauland** (inkl. 50% Anrechnung der Mischgebiete) ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ca. 8 ha Vorhaltefläche der Fa. Litz (Anrechnung zu 50%) und 15,91 ha im Interkommunalen Gewerbegebiet mit Königsbronn (Anrechnung zu 50%). Dem Umfang der Ausweisungen von ca. 15 ha an anrechenbaren gewerblichen Flächen kann deshalb zugestimmt werden.

2. Freiraumstruktur:

- a) <Wohnbaufläche 1.12 „Erweiterung Wolfertstal“, 5,23 ha> Die geplante Wohnbaufläche im Wolfertstal liegt nach dem Regionalplan 2010 Ostwürttemberg in einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1, Ziel), in einem schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1, Ziel) und in einem schutzbedürftigen Bereich für Erholung (PS 3.2.4, Ziel). Einer Siedlungsentwicklung im Wolfertstal stehen somit Ziele der Raumordnung entgegen. Ziele der Raumordnung entziehen sich einer Abwägung. Die geplante Wohnbaufläche ist deshalb gänzlich aus dem Flächennutzungsplan zu nehmen. (Anmerkung: bereits in unserer Stellungnahme zum ersten Flächennutzungsplanvorentwurf im Oktober 2003 wurde darauf hingewiesen, dass die Siedlungsentwicklung Oberkochens mit dem geplanten Wohngebietes Spitztal (Nr. 1.3) ihren nördlichen Abschluss finden muss.)
- b) <Wohnbaufläche 1.3 „Im Spitztal“, 1,58 ha> Die geplante Wohnbaufläche tangiert im Norden einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1, Ziel), einen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1, Ziel) und einen schutzbedürftigen Bereich für Erholung (PS 3.2.4, Ziel). Hier ist im Rahmen der Bebauungsplanung auf einen standortgerechten Übergang zur freien Landschaft besonders hinzuwirken.
- c) <Wohnbaufläche 1.6 „Kapellensteige II“, 1,50 ha> Die geplante Wohnbaufläche tangiert einen schutzbedürftigen Bereich für Erholung (PS 3.2.4, Ziel). Der Abgrenzung kann grundsätzlich zugestimmt werden. Im Bereich zwischen der dieser Wohn-

baufäche und der Wohnbaufläche 1.7 liegt das regionalbedeutsame Kulturdenkmal „Wallfahrtskapelle zum Wiesenherrgott. Die Erhaltung der Sichtbeziehungen zu dieser Solitäranlage ist in den Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen.

- d) <Wohnbaufläche 1.13 „Im langen Teich“, 5,24 ha> Die geplante Wohnbaufläche stellt südlich der Umgehungsstraße B19 einen neuen Siedlungsansatz für Wohnen dar. Der Regionalverband empfiehlt nachdrücklich, diese Ausweisung nochmals nach städteplanerischen Aspekten zu überdenken.
- e) <Wohnbaufläche 1.15 „Spitztal Nordwest“, 7,67 ha> Die geplante Wohnbaufläche tangiert einen schutzbedürftigen Bereich für Erholung (PS 3.2.4, Ziel). Die Biotope auf dieser Fläche sind nachhaltig zu schützen. Im nördlichen Bereich, westlich des linienhaften Biotops wird die Herausnahme der Fläche dringend empfohlen.

Vorbemerkung

Der Regionalverband hat nach § 14 Abs. 3 des Landesplanungsgesetzes (LplG) die Träger der Bauleitplanung über die Erfordernisse der Raumordnung zu unterrichten und zu beraten. Die Wahrnehmung dieser Aufgabe erfolgt insbesondere im Rahmen der Beteiligung des Regionalverbandes als Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren. Sie dient der Umsetzung der Raumordnungspläne und der fachkompetenten Unterstützung der Träger der Bauleitplanung bei der ihnen obliegenden Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BBauG) sowie bei der Abwägung der Grundsätze der Raumordnung mit den übrigen städtebaulichen Belangen.

Die Unterrichts- und Beratungsaufgabe nach § 14 Abs. 3 LplG umfasst neben Informationen zur raumordnerischen Standorteignung einzelner Flächendarstellungen auch raumordnerische Beurteilungen zur sachgerechten Bemessung des Flächenbedarfs und des Umfangs künftig erforderlicher Neubaufächen. Dies gilt gleichermaßen für Wohnbauflächen wie für Gewerbeflächen.

Fachkundige Informationen und Abwägungshilfen zur Bemessung des Bauflächenbedarfs und der weiteren Flächeninanspruchnahme bilden insbesondere bei Verfahren der Flächennutzungsplanung einen unverzichtbaren Kernbestandteil einer sachgerechten raumordnerischen Beratung und Unterrichtung der Träger der Bauleitplanung. Sie sind darüber hinaus auch im Interesse der Umsetzung der Raumordnungspläne im Hinblick auf die Festlegung zur anzustrebenden Siedlungsstruktur geboten.

Die Zielsetzung des LEP 2002 zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, zur Konzentration der Siedlungsentwicklung und zur Sicherung der dezentralen Siedlungsstruktur und insbesondere deren Ausformung in den Regionalplänen durch Festlegung von Siedlungsbereichen mit verstärkter Siedlungstätigkeit, von Schwerpunkten des Wohnungsbaus sowie von Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, bedürfen zwingend auch eines quantifizierenden Bezugsrahmens mit statistischprognostischen Eckwerten und orientierenden Maßstäben zur Bemessung und Beurteilung des Flächenbedarfs und der künftigen Flächenneuanspruchnahme. Ohne quantifizierende Bezugsgrößen und Maßstäbe zu den Wohnbauflächenbedarfsfaktoren des inneren Bedarfs, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbewegung sowie zu angemessenen Wohnbaudichten stieße etwa die raumordnerische Differenzierung von Städten und Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit und Gemeinden mit Eigenentwicklung wirkungslos ins Leere.

Ausgangslage

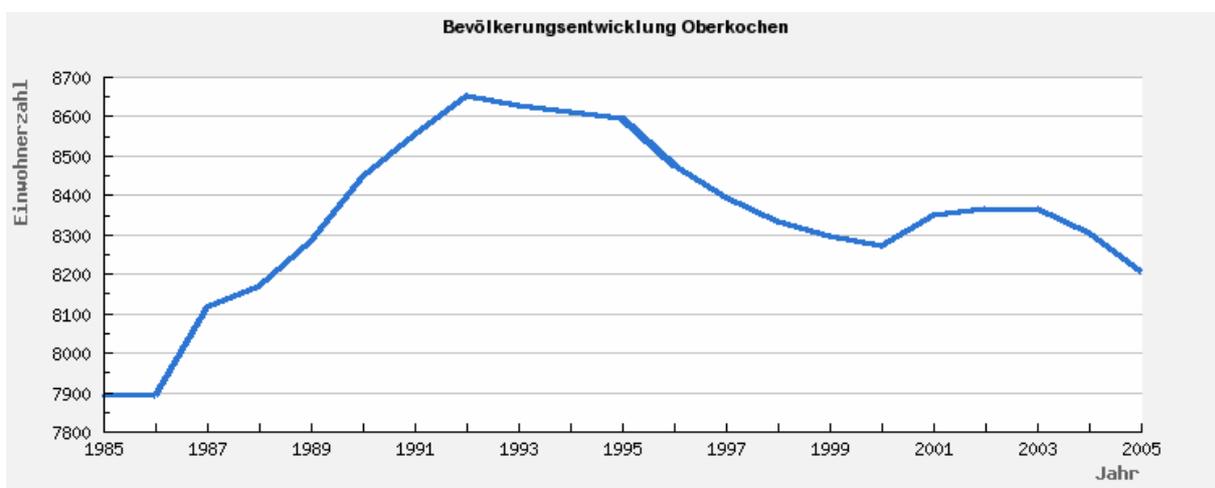
Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Oberkochen wurde 1985 rechtskräftig. Zur Vorbereitung der generellen Fortschreibung wurde ab 1995 ein Bauflächenkonzept erstellt. Ein daraus entwickelter Flächennutzungsplan-Vorentwurf ging 2003 in die Anhörung. Der Planungsausschuss des Regionalverbandes hat am 8.10.2003 eine Stellungnahme zu diesem ersten Vorentwurf verabschiedet (siehe DS 07 PA – 2003). Gegenüber diesem Planentwurf

sind in dem nun vorliegenden Flächennutzungsplanvorentwurf einige neue Wohnbaugebiete hinzugekommen. Dies wird bereits dadurch ersichtlich, dass sich der Umfang der Ausweisung neuer Wohnbauflächen von ca. 22 ha auf ca. 37 ha erhöht hat. Die „weiße Fläche“ am Tierstein als mögliche zukünftige Wohnbaufläche ist hingegen nun entfallen. Die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen hat sich nicht geändert. Auf Grund der Änderungen im Baugesetzbuch wurde ein neuer Vorentwurf notwendig.

1. Struktur und räumliche Lage

Die Stadt Oberkochen liegt an der Landesentwicklungsachse Ellwangen – Aalen - Heidenheim und ist im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg derzeit als Kleinzentrum im Netz der zentralen Orte ausgewiesen. Das Kleinzentrum liegt im Mittelbereich Aalen und ist somit dem Mittelzentrum Stadt Aalen zugeordnet.

Die Stadt Oberkochen hatte zum 31.12.2005 8.206 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung in Oberkochen lag in den vergangenen 20 Jahren meist deutlich unter dem Regionsdurchschnitt.



Das Statistische Landesamt geht bei seiner Bevölkerungsvorausrechnung von einem Bevölkerungsrückgang in der Stadt Oberkochen bis zum Jahre 2020 auf 7.968 Einwohner aus (Ausgangsjahr der Berechnung war 2004; nach den neuesten Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes müssen diese prognostizierten Werte nach unten korrigiert werden).

Die Stadt Oberkochen besitzt das höchste Arbeitsplatz/Einwohnerverhältnis (ca. den 2,5-fachen Wert des Regionsdurchschnittes) in der Region Ostwürttemberg und hat somit einen hohen Bedeutungsüberschuss als Arbeitsort.

Durch die topographische beengte Lage im Kochertal und die hohe Anzahl an Schutzgebieten ist die zukünftige Entwicklung neuer Siedlungsbereiche nur sehr schwierig möglich.

2. Ausweisung von Wohnflächen

2a) Siedlungsstruktur

Im rechtskräftigen Regionalplan 2010 Ostwürttemberg ist die Stadt als Kleinzentrum ausgewiesen. Nach Beschluss der Verbandsversammlung wird derzeit eine Anhörung zur Änderung des Regionalplanes durchgeführt, in der die Aufstufung des Kleinzentrums zum Doppelunterzentrum mit der Gemeinde Königsbronn vorgesehen ist. Unterzentren sollen nach Plansatz 1.5.43 des Landesentwicklungsplanes so ausgestattet sein, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen ihres Verflechtungsbereiches mit in der Regel mehr als 10.000 Einwohnern decken können. Das Doppelzentrum Oberkochen – Königsbronn hätte zusammen 15.622 Einwohner (Stand 31.12.2005).

2b) Flächenbedarfsermittlung des Regionalverbands Ostwürttemberg

Nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) muss die Flächenausweisung im Flächennutzungsplan erforderlich sein. Für die Planbegründung muss daher die Bevölkerungsentwicklung und der daraus entstehende Flächenbedarf nachvollziehbar dargestellt werden.

Um in der Beurteilung der Flächennutzungsplanentwürfe einen einheitlichen Maßstab anzulegen, hat der Regionalverband Ostwürttemberg in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium Stuttgart ein bewährtes Modell zur Flächenbedarfsermittlung entwickelt, das auch in den anderen Regionen des Regierungsbezirks Anwendung findet.

Das Modell zur Flächenbedarfsermittlung beruht auch auf den Vorgaben des neuen Landesentwicklungsplans 2002 (LEP 2002) hinsichtlich flächensparender Siedlungsentwicklung, Konzentration der Siedlungsentwicklung und der Sicherung der dezentralen Siedlungsentwicklung.

Dieses Modell dient als Orientierungshilfe. Da das Modell aber bei allen Berechnungsschritten die möglichen Höchstwerte annimmt, kann der so ermittelte Flächenbedarf als obere Grenze betrachtet werden. Der tatsächliche, ortsspezifische Flächenbedarf liegt meistens unter diesen Orientierungswerten der Regionalplanung.

Die Ermittlung des maximalen Flächenbedarfs des Regionalverbands Ostwürttemberg geht von folgenden Bedingungen aus:

- Natürliche Bevölkerungsbewegung

Die natürliche Bevölkerungsbewegung berechnet sich aus den Geburten minus den Sterbefällen. Sie lag in Ostwürttemberg in den vergangenen Jahren bei rund 0,1% pro Jahr. Negative Werte sind seit 2004 bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung im Regionsschnitt zu verzeichnen. Das Statistische Landesamt geht ab ca. 2010 für die Region Ostwürttemberg insgesamt von einem Bevölkerungsrückgang aus.

Für die natürliche Bevölkerungsbewegung setzt der Regionalverband maximal ein Saldo von 0,13% pro Jahr an. Für die Laufzeit des Flächennutzungsplans bis zum Jahr 2015 wird somit eine maximale Bevölkerungssteigerung von 2% ausgehend von der derzeitigen Gesamtbevölkerung errechnet.

- Zuzug von Spätaussiedlern (nach LEP 2002)

Nach dem LEP 2002 gehört zur Eigenentwicklung einer Gemeinde auch die Schaffung von Wohnraum für die Aufnahme von Spätaussiedlern (LEP 2002, Plansatz 3.1.5 (Z)).

Die Zahl der gesetzlich pro Region aufzunehmenden Spätaussiedler errechnet sich je zur Hälfte aus dem Anteil der Einwohnerzahl der Region an der Gesamteinwohnerzahl des Landes sowie aus dem Anteil der Fläche der Region an der Gesamtfläche des Landes.

Nach einem sprunghaften Anstieg des Zuzugs von Spätaussiedlern Anfang der 90er Jahre hat sich die Zahl der pro Jahr aufzunehmenden Spätaussiedler bei ca. 0,13% gemessen an der Gesamtbevölkerung eingependelt. Auch dieser Wert ist jedoch in den letzten 3 Jahren zurückgegangen. Bei einer angenommenen Fortsetzung der Entwicklung können maximal 2% der Gesamtbevölkerung in 15 Jahren angerechnet werden.

- Sonstige Zuwanderungen

Die Region Ostwürttemberg hat seit den Jahren 1997 und 1998 erstmals wieder negative Wanderungssalden, d.h. mehr Abwanderungen als Zuwanderungen zu verzeichnen. Unvorhersehbare Zuwanderungen sollen gleichwohl berücksichtigt werden. Unberücksichtigt bleibt insoweit, dass die vom Statistischen Landesamt für Baden-Württemberg angenommene Zuwandererzahl bspw. 2004 um ca. 10 000 Zuwanderer unterschritten wurde.

Für die Region Ostwürttemberg wird ein positiver Wanderungssaldo von maximal 1300 Personen pro Jahr angenommen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung (gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung) von durchschnittlich 0,3% pro Jahr. Diese Wanderungen werden nur für zentrale Orte berücksichtigt. Dies ergibt einen zusätzlichen Flächenbedarf von 5% gemessen an der derzeitigen Gesamtbevölkerung.

- Auflockerung

Die Auflockerung resultiert aus der Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte (Personen pro Wohnung, Tendenz zu Singlehaushalten). Derzeit liegt die regionale Wohnungsbelegungsziffer bei ca. 2,3. Die Belegungsdichte nimmt jährlich in immer kleiner werdenden Schritten ab. Der Regionalverband rechnet mit einer Abnahme der Belegungsziffer bis auf einen Wert von ca. 2,2 im Regionsdurchschnitt in den nächsten 15 Jahren.

Die Auflockerung führt bei gleicher Zahl von Einwohnern zu einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum. Ein Rückgang der regionalen Belegungsziffer von derzeit 2,3 auf 2,2 in 15 Jahren hat zur Folge, dass rund 5-6% der Einwohner neuen Wohnraum benötigen. Unberücksichtigt bleibt insoweit die Strukturveränderung im Altersaufbau der Bevölkerung, wonach im vergangenen Jahr bspw. die Zahl der potentiellen Bauherren um 2% abnahm.

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dabei sind ausdrücklich Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Verdichtung, Schließen von Baulücken oder auf Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Plansatz 3.1.9 (Z)). Um diesem Ziel der Raumordnung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, setzt der Regionalverband grundsätzlich eine maximale Auflockerung von 6% gemessen an der derzeitigen Einwohnerzahl für die kommenden 15 Jahre an.

Für die Stadt Oberkochen lässt sich auf dieser Grundlage folgender maximaler Wohnraumflächenbedarf ermitteln:

anzurechnende Einwohner (Maximalwert)	
2% nat. Bevölkerungswachstum	≈ 165
2% Zuzug von Spätaussiedlern	≈ 165
5% Wanderungsgewinne	≈ 411
6% Wachstum durch Auflockerung	≈ 493
ermittelte Bevölkerungszunahme	≈ 741
ermittelter Bedarf für Personen	≈ 1.234

2c) Wohnbauflächenbedarf

Für die Entwicklung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen ist eine Aussage darüber erforderlich, wie viele Personen auf einem Hektar Siedlungsfläche (Dichtewert) siedeln.

Status Dichtewert	Flächenbedarf Wohnen (maximal)
Kleinzentrum 45-50 Einwohner/ha ergibt	maximal 27,5 ha
Unterzentrum 50-55 Einwohner/ha ergibt	maximal 25 ha

Somit entsteht für das Kleinzentrum Oberkochen nach der Ausweisung im Regionalplan ein maximaler Flächenbedarf für Wohnen von maximal 27,5 ha. Da die Aufstufung zu einem Doppelunterzentrum mit der Gemeinde Königsbronn angestrebt wird, sollten zukünftig diese Werte als Referenzwerte genommen werden, aus welchen sich ein etwas geringerer Flächenbedarf von maximal 25 ha durch eine höhere bauliche Verdichtung ergibt.

Die im Vorentwurf des Flächennutzungsplans errechneten Werte des Flächenbedarfes gehen von der minimalen Siedlungsdichte für Kleinzentren von 45 Einwohnern/ha aus.

2d) Gegenüberstellung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs mit dem Flächennutzungsplanvorentwurf

Bei dem errechneten Bedarf für Wohnbauflächen müssen die schon vorhandenen und rechtsgültig ausgewiesenen un bebauten Reserven an Wohnbauflächen abgezogen werden. Diese sind nach dem Flächennutzungsplanvorentwurf ca. 2,61 ha Reserveflächen.

Somit besteht ein reeller Bedarf von maximal weiteren 22 ha (Unterzentrum) oder 24,5 ha (Kleinzentrum) für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Neu ausgewiesen werden nach dem Flächennutzungsplanvorentwurf:

Wohnbauflächen:	31,33 ha
Mischgebiete:	2,83 ha (angerechnet zu 50%)
angegebene Reserveflächen	2,61 ha
Gesamt:	36,77 ha

Die Gegenüberstellung des ermittelten maximalen Wohnflächenbedarfs und der im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Flächen ergibt:

In dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist ein Potential von 36,77 ha neuen Wohnbauflächen (inkl. 50% Anrechnung der Mischgebiete) ausgewiesen, die dem vom Regionalverband Ostwürttemberg angenommenen maximalen Bedarf für das Kleinzentrum Oberkochen von 27,5 ha gegenüberstehen. Bereits in der vorliegenden Begründung des Flächennutzungsplanes heißt es: „Nachdem sich bei neu untersuchten Gebieten keine eindeutigen Prioritäten hinsichtlich Schutzausweisungen oder Erschließungsfähigkeit herausgestellt haben, hat der Gemeinderat beschlossen, in den Vorentwurf des FNP 2020 alle untersuchten Wohngebietsmöglichkeiten aufzunehmen und zur Diskussion zu stellen, auch wenn die Summe der geplanten Flächen den absehbaren Bedarf überschreitet“. Eine Reduzierung der Neuausweisung ist somit nicht nur nach den anfangs genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, sondern auch nach dieser Aussage im Flächennutzungsplanvorentwurf dringend erforderlich. Weiter ist künftig eine höhere bauliche Verdichtung vor dem Hintergrund der Bestrebungen zur Ausweisung als Doppelunterzentrum anzustreben.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Modell des Regionalverbandes zur Bestimmung des maximalen Flächenbedarfes nicht eine ortsspezifische Bevölkerungsvorausrechnung und die Ermittlung des daraus resultierenden zukünftigen Flächenbedarfs ersetzen sollte.

3. Ausweisung von gewerblichem Bauland

Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen beruht wegen großer Schwankungen des spezifischen Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz auf Erfahrungswerten. Der Regionalverband verwendet in Absprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart bei Stellungnahmen zu Flächennutzungsplänen die allgemein gültige Methode, die für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen von maximal der Hälfte des Wohnbaulands ausgeht

Nach diesem Grundsatz ergibt sich für das Kleinzentrum Oberkochen ein Bedarf von maximal 14 ha (12,5 ha für ein Doppelunterzentrum) gewerbliches Bauland. Die Reserveflächen im interkommunalen Gewerbegebiete Oberkochen-Königsbronn können nur zur Hälfte berücksichtigt werden.

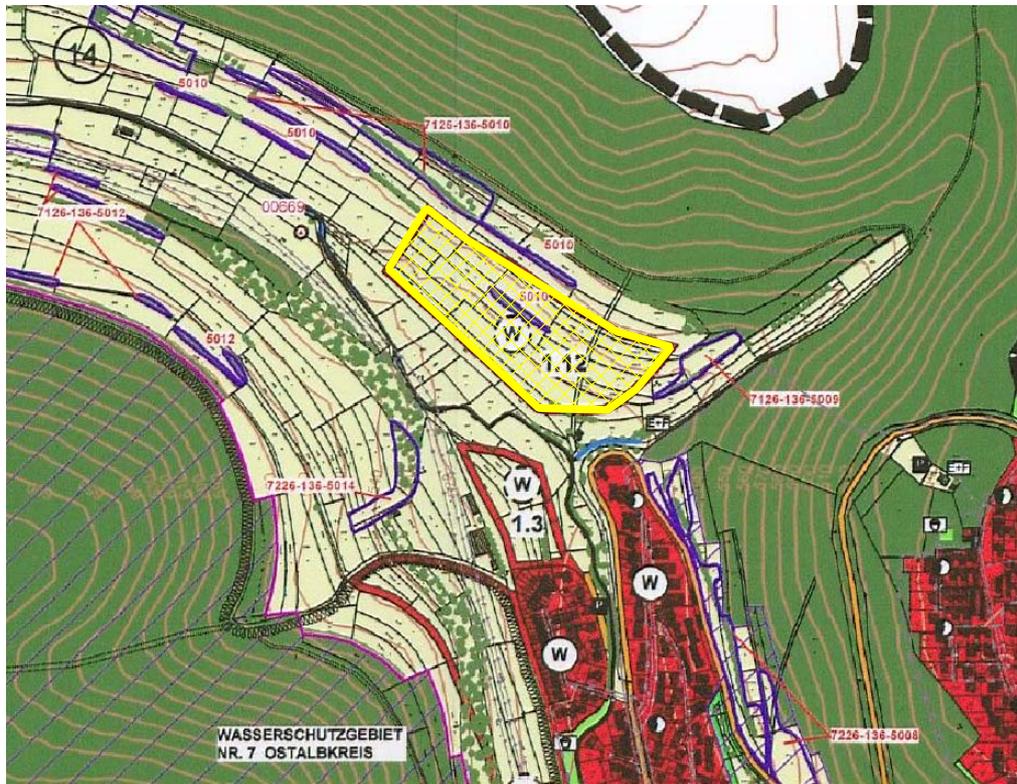
Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans sind ca. 27 ha gewerbliches Bauland (inkl. 50% Anrechnung der Mischgebiete) ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ca. 8 ha Vorhaltefläche der Fa. Leitz (Anrechnung zu 50%) und 15,91 ha im Interkommunalen Gewerbegebiet mit Königsbronn (Anrechnung zu 50%). Dem Umfang der Ausweisungen von ca. 15 ha an anrechenbaren gewerblichen Flächen kann deshalb zugestimmt werden.

4. Regionale Freiraumstruktur

Die Natur- und Kulturlandschaft der Region Ostwürttemberg mit ihren vielfältigen Erholungsgebieten und umfangreichen Wasservorkommen ist durch ein regionales Netz großer zusammenhängender Freiräume und Schutzgebiete dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Hierzu dienen die im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzüge (Plansatz 3.1.1) und Grünzäsuren (Plansatz 3.1.2) sowie Schutzbedürftige Bereiche für die Landschaftsfunktionen Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1), Landwirtschaft und Bodenschutz

(Plansatz 3.2.2), Forstwirtschaft (Plansatz 3.2.3), Erholung (Plansatz 3.2.4) und Wasserwirtschaft (Plansatz 3.2.5).

Wohnbaufläche 1.12 „Erweiterung Wolfertstal“, 5,23 ha

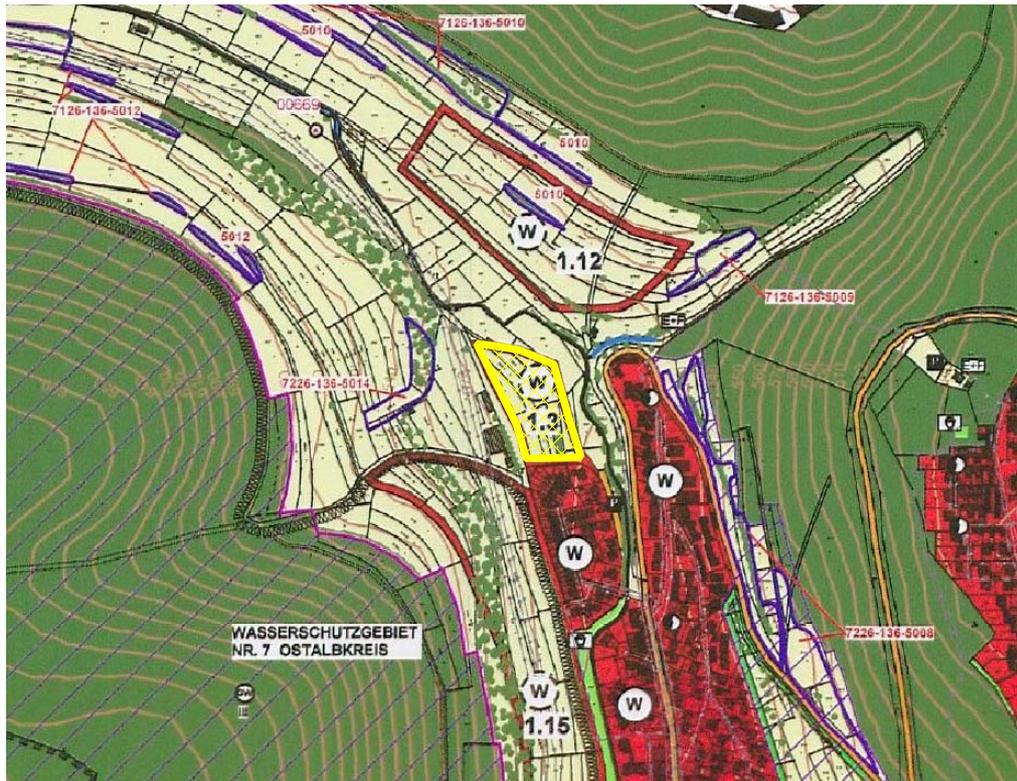


Die geplante Wohnbaufläche im Wolfertstal liegt nach dem Regionalplan 2010 Ostwürttemberg in einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1, Ziel), in einem schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1, Ziel) und in einem schutzbedürftigen Bereich für Erholung (PS 3.2.4, Ziel). Einer Siedlungsentwicklung im Wolfertstal stehen somit Ziele der Raumordnung entgegen. Ziele der Raumordnung entziehen sich einer Abwägung. Die geplante Wohnbaufläche ist deshalb gänzlich aus dem Flächennutzungsplan zu nehmen. (Anmerkung: bereits in unserer Stellungnahme zum ersten Flächennutzungsplanvorentwurf im Oktober 2003 wurde darauf hingewiesen, dass die Siedlungsentwicklung Oberkochens mit dem geplanten Wohngebietes Spitztal (Nr. 1.3) ihren nördlichen Abschluss finden muss.)

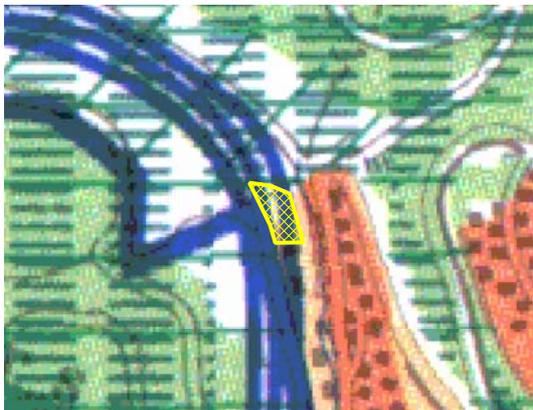


Raumnutzungskarte, Regionalplan 2010 Ostwürttemberg

Wohnbaufläche 1.3 „Im Spitztal“, 1,58 ha



Die geplante Wohnbaufläche tangiert im Norden einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1, Ziel), einen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1, Ziel) und einen schutzbedürftigen Bereich für Erholung (PS 3.2.4, Ziel). Hier ist im Rahmen der Bebauungsplanung auf einen standortgerechten Übergang zur freien Landschaft besonders hinzuwirken.

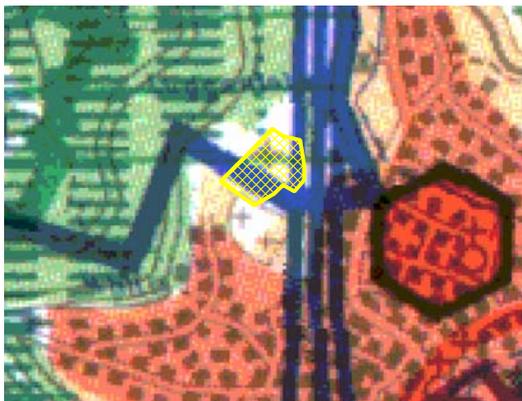


Raumnutzungskarte, Regionalplan 2010 Ostwürttemberg

Wohnbaufläche 1.6 „Kapellensteige II“, 1,50 ha

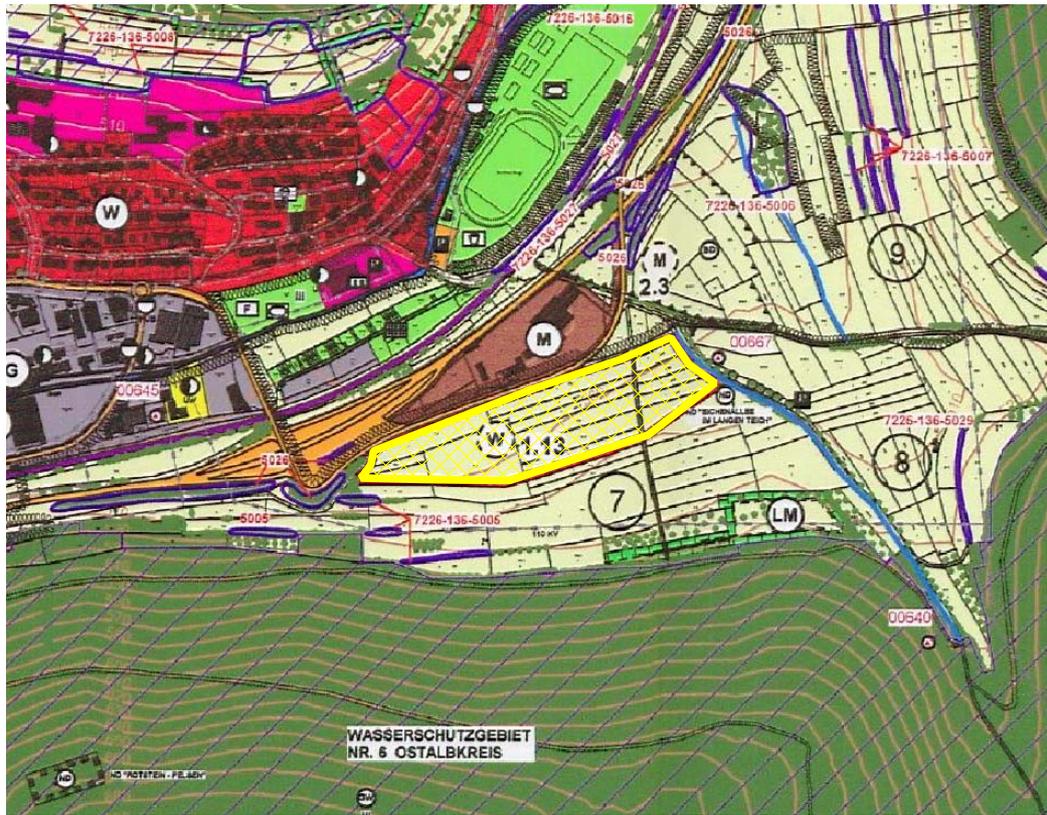


Die geplante Wohnbaufläche tangiert einen schutzbedürftigen Bereich für Erholung (PS 3.2.4, Ziel). Der Abgrenzung kann grundsätzlich zugestimmt werden. Im Bereich zwischen dieser Wohnbaufläche und der Wohnbaufläche 1.7 liegt das regionalbedeutsame Kulturdenkmal „Wallfahrtskapelle zum Wiesenherrgott“. Die Erhaltung der Sichtbeziehungen zu dieser Solitäranlage ist in den Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen.

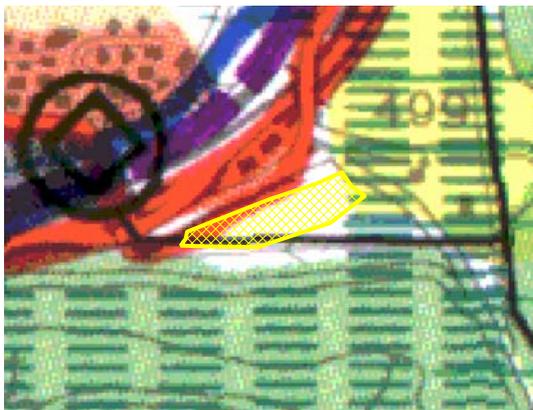


Raumnutzungskarte, Regionalplan 2010 Ostwürttemberg

Wohnbaufläche 1.13 „Im langen Teich“, 5,24 ha

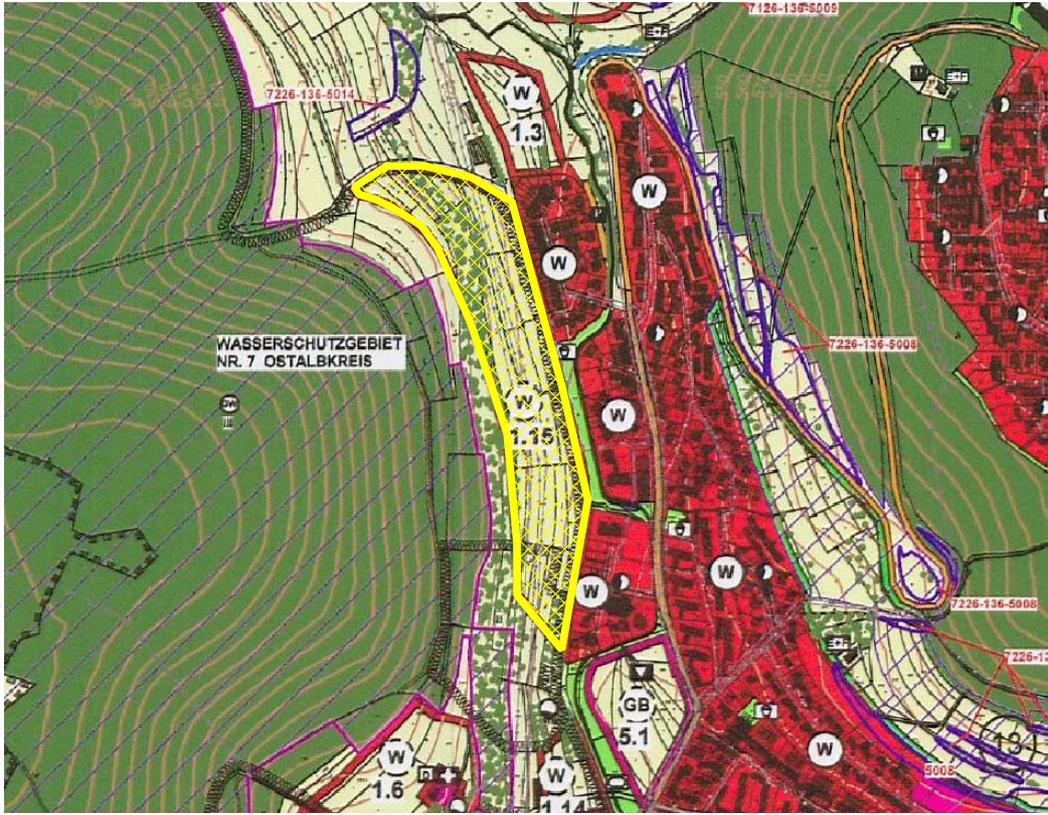


Die geplante Wohnbaufläche stellt südlich der Umgehungsstraße B19 einen neuen Siedlungsansatz für Wohnen dar. Der Regionalverband empfiehlt nachdrücklich, diese Ausweisung nochmals nach städteplanerischen Aspekten zu überdenken.

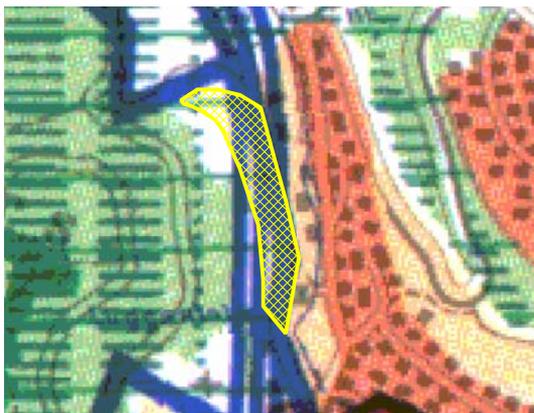


Raumnutzungskarte, Regionalplan 2010 Ostwürttemberg

Wohnbaufläche 1.15 „Spitztal Nordwest“, 7,67 ha



Die geplante Wohnbaufläche tangiert einen schutzbedürftigen Bereich für Erholung (PS 3.2.4, Ziel). Die Biotope auf dieser Fläche sind nachhaltig zu schützen. Im nördlichen Bereich, westlich des linienhaften Biotops wird die Herausnahme der Fläche dringend empfohlen.



Raumnutzungskarte, Regionalplan 2010 Ostwürttemberg