

D. Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 53 „Kapellensteige“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 2016 ist der Bebauungsplan „Weingarten“ In-Kraft-getreten. Mit diesem Bebauungsplan wurde, in Fortsetzung des Siedlungsbereichs, ein Wohngebiet mit 27 Wohnbauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Die Erschließung dieses jüngsten Wohngebiets der Stadt Oberkochen ist abgeschlossen, das Gebiet zwischenzeitlich weitgehend aufgesiedelt. Es sind lediglich noch zwei private Baulücken vorhanden. Im gesamten Stadtgebiet hat die Stadt Oberkochen derzeit keine kommunalen Bauplätze anzubieten.

Seit Jahren betreibt die Stadt Oberkochen eine aktive Bodenpolitik mit großem Augenmerk auf der Innenentwicklung. Durch die Ordnung innerstädtischer Areale wurde die Nutzung von bestehenden Baupotentialen vorangetrieben und die Schließungen von Baulücken ermöglicht.

Erhebungen im Zuge der Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2025“ und bei der Erstellung eines „Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts“ haben gezeigt, dass die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde weitestgehend erschöpft sind.

Hierbei wurde darüber hinaus ersichtlich, dass die Aktivierbarkeit der bestehenden Baupotentiale in Privateigentum als gering zu bewerten ist und diese nur langfristig einer Bebauung zugeführt werden können. Alleinige Innenentwicklung ist somit zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs nicht ausreichend.

Aus der Eigenentwicklung der Bevölkerung und aufgrund einer überdurchschnittlich hohen Anzahl an Beschäftigten in Oberkochen resultiert ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere auch für junge Familien.

Seit Bekanntmachung des Beginns der Planungen zum vorliegenden Baugebiet überstieg die Zahl der Interessenten die Anzahl der geplanten Bauplätze. Die Liste der Bauinteressenten ist seitdem stetig angewachsen. Derzeit umfasst diese 92 Bauplatzinteressenten.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen sind aus verschiedenen Gründen (HQ-100 Flächen, Eigentum, Ausgleichbedarf usw.) nicht zur kurzfristigen Deckung des aktuellen Bedarfs geeignet.

Bei der Suche nach weiteren Wohnbauflächen hat sich gezeigt, dass auf den Flächen nördlich der Kapellensteige die kurzfristige Ausweisung eines zentrumsnahen Wohngebiets grundsätzlich möglich wäre. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Oberkochen in einer östlich bis südöstlich exponierten Hanglage.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgte auch unter Berücksichtigung bestehender Restriktionen (Leitungstrassen der Landeswasserversorgung, bestehende Gewerbebetriebe, Wald, Schutzgebiete usw.). Im Zuge der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die tatsächlich zur Bebauung und Erschließung erforderlichen Flächen zurückgenommen. Hierdurch konnte auch eine nicht notwendige Einbeziehung bestehender Waldflächen vermieden werden.

Um den kurz- und mittelfristigen örtlichen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können, hat der Gemeinderat beschlossen, das Gebiet „Kapellensteige“ zu erschließen. Um für die geplante Wohnbebauung verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung:

Die Stadt Oberkochen ist im Regionalplan als Kleinzentrum festgelegt. Laut dem Regionalverband Ostwürttemberg ist für Kleinzentren im ländlichen Raum eine Mindestsiedlungsdichte von 50 EW/ha anzustreben. Dieser Wert ist derzeit jedoch noch nicht als Ziel der Regionalplanung festgelegt.

Diese Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung eingehalten (s. Städtebauliche Kenndaten).

Eine stärkere Verdichtung ist aufgrund der Lage des Plangebietes städtebaulich nicht gewünscht. Eine stärkere Verdichtung wird an anderer Stelle in der Stadt angestrebt. In Hinblick auf die Nähe zur denkmalgeschützten Maria-Schutz-Kapelle und der topographischen und landschaftlichen Lage wird weiterhin eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern angestrebt.

Flächennutzungsplanung:

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde für die Stadt Oberkochen ein anzustrebender Dichtewert von 45 EW/ha festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung sowohl der in FNP 2025 zugrunde gelegte Dichtewert von 45 EW/ha (s. S. 30 Begründung zum FNP 2025) erreicht werden kann.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne. Lediglich in geringem Umfang (Verkehrsflächen der Kapellensteige) überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die bestehenden Bebauungspläne Nr. 17 „Friedhof“ und Nr. 51 „Weingarten“.

In diesen Überlagerungsbereichen werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 17 „Friedhof“ und Nr. 51 „Weingarten“ durch den Bebauungsplan „Kapellensteige“ ersetzt.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Gemeinde im Gewann Weingarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Kapellensteige entlang des städtischen Friedhofs sowie die angrenzenden nördlichen Flächen und wird somit im Süden vom städtischen Friedhof begrenzt. Im Westen reicht das Plangebiet bis an den von der Kapellensteige abgehenden Zuweg zum Hochbehälter „Kapelle“, im Osten bis auf Höhe des Feldkreuzes an der Kapellensteige. Das Plangebiet erstreckt sich von der Kapellensteige ca. 75 m – 80 m nach Norden.

Der vorgeschlagene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet Teilflächen der Flurstücke Nrn. 2370, 2374, 2379, 2414, 2372/1 (Straßenfläche der Kapellensteige entlang des städtischen Friedhofs) und 3285 (Zufahrt Parkplatz städtischer Friedhof).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13 b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Dieser regelt die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden können gemäß § 13 b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m² (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufstellen. Die Flächen müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Die Neuregelung ist befristet. Das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richten sich nach § 13 a BauGB.

Die überbaubare Grundfläche des geplanten Wohnbaugebietes liegt unter dem Schwellenwert von 10.000 m² überbaubarer Grundflächen (s. Städtebauliche Kenndaten).

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor.

Das Plangebiet schließt im Osten an den Siedlungsbestand entlang der Kapellensteige, im Westen an die Bebauung entlang der Weingartenstraße und Panoramastraße und im Süden an den städtischen Friedhof an.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden.

6. Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) und den bestehenden Verkehrsflächen der Kapellensteige.

Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Das am südöstlichen Gebietsrand befindet sich ein Feldkreuz. Dieses kann erhalten bleiben.

6.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet fällt nach Südosten hin ab.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Nördlich der geplanten Bebauung befindet sich das FFH-Gebiet LUBW - Nr. 7226311 „Heiden und Wälder zwischen Aalen und Heidenheim“ sowie das Vogelschutzgebiet LUBW - Nr. 7226441 „Albuch“.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Grünland. Das betroffene Grünland im Plangebiet ist überwiegend als FFH-Mähwiese (Magere Flachland-Mähwiese (Qualitätsstufe B)) ausgewiesen.

Nordöstlich des Plangebietes liegt der Luggenlohbrunnen. Nördlich und westlich des Plangebiets grenzt die Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebiets für diesen an. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der Schutzzonen des Brunnens.

Sonstige Schutzausweisungen sind innerhalb des Plangebiets und dem näheren Umfeld nicht vorhanden.

6.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Kapellensteige an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der Bushaltestelle an der Katzenbachstraße verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig erreichbare Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

6.5 Denkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

Außerhalb und oberhalb des Plangebiets liegt die denkmalgeschützte „Wallfahrtskapelle zum Wiesenherrgott“ (ebenfalls als Maria – Schutz- Kapelle bekannt), die im Fachplan „Regional bedeutsame Kulturdenkmale“ des Regionalverbandes Ostwürttemberg und des Landesdenkmalamtes von 2004 „als in hohem Maße landschaftsprägendes Objekt“ eingetragen ist.

6.6 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

6.7 Wald

Nördlich des Plangebiets liegen die Ausläufer der Waldflächen um den Volkmarsberg. Diese Waldflächen sind als Erholungswald Stufe 1b kartiert. Eingriffe in die Waldflächen sind durch die Planung nicht vorgesehen. Die geplante Bebauung ist deutlich von diesen abgerückt.

7. Artenschutz, Natura-2000 Gebiet

Nördlich der geplanten Bebauung befindet sich das FFH-Gebiet LUBW - Nr. 7226311 „Heiden und Wälder zwischen Aalen und Heidenheim“ sowie das Vogelschutzgebiet LUBW - Nr. 7226441 „Albuch“. Die geplante Bebauung hält deutlichen Abstand (ca. 60 m) zu den Grenzen dieser Schutzgebiete ein. Die Schutzgebiete sind somit nicht direkt vom Vorhaben betroffen. Dennoch könnten durch das Vorhaben prinzipiell Wirkungen auf angrenzende Flächen ausgehen. Aus diesem Grund wurde eine Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet und dem Vogelschutzgebiet durchgeführt.

Um im Vorfeld zu prüfen, ob Konflikte mit dem Artenschutz entstehen wurde das Arteninventar erhoben und das Vorhaben artenschutzfachlich beurteilt.

Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Erhebungen zu Habitaten, Flora und Fauna, FFH-Vorprüfung, Relevanz- und Artenschutzprüfung, Stand: 29.04.2021). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei. Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

„Das Vorhaben umfasst die Erschließung des gesamten Plangebietes.

Dabei werden in erster Linie alle Freiflächen, d.h. Wiesenflächen überbaut, welche nach FFH-Richtlinie als FFH-Mähwiesen im Erhaltungszustand B kartiert sind flächenhaft in Anspruch genommen. Der Verlust von 5970 qm ist flächenidentisch zu kompensieren.

Ein Vorkommen von Fledermäusen in einem Bereich, der durch das Vorhaben in irgendeiner Art und Weise in Anspruch genommen wird oder von dem eine Störung auf die lokale Population ausgeht, kann ausgeschlossen werden.

Brutreviere der heimischen Vogelfauna sind nicht direkt betroffen. Eine Störung von Brutrevieren in der Umgebung ist nicht anzunehmen, da es sich bei den nachgewiesenen Arten ausschließlich um störungsunempfindliche Arten handelt.

Es liegt 1 Revier der Zauneidechse, gleichbedeutend mit 2-5 Individuen innerhalb des Baufelds. Tötungen müssen vermieden werden, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch CEF-Maßnahmen ist zu kompensieren.

- *Zur Vermeidung der Tötung von Individuen sind Vergrämuungsmaßnahmen auf der Böschung zum angrenzenden Baugebiet »Weingarten« auszulegen.*
- *Zur Vermeidung der Tötung von Reptilien während des Baubetriebs müssen reptiliensichere Zäune entlang der erwähnten Böschung aufgestellt werden, soweit die Vergrämuung nicht erfolgreich verläuft.*
- *Es wird 1 geeignetes Ersatzhabitat am Waldrand hergestellt.*

Andere Taxa der FFH-Richtlinie sind nicht nachgewiesen worden. Eine Betroffenheit ist ausgeschlossen.

Die Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 7226311 »Heiden und Wälder zwischen Aalen und Heidenheim« sowie das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 7226441 »Albuch« ergab keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der beiden Gebiete sowie der geschützten Arten durch das Vorhaben ist ausgeschlossen.“

Das erforderliche Ersatzhabitat für Zauneidechsen wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, auf öffentlichen Flächen zwischen dem geplanten Baugebiet und dem nördlich gelegenen Waldrand hergestellt.

Die Vergrümmungsmaßnahmen an den Böschungsbereichen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Ein Hinweis auf den Rodungszeitraum im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in den Bebauungsplan aufgenommen, ebenso wie ein Hinweis auf das Verbot von Schottergärten (LBO und LNatSchG) und insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

8. FFH-Mähwiese

Das betroffene Grünland im Plangebiet ist überwiegend als FFH-Mähwiese (Magere Flachland-Mähwiese (Qualitätsstufe B)) ausgewiesen.

Mit Realisierung der Planung gehen 5.970 m² dieser FFH-Mähwiese verloren.

Hierfür erfolgt auf geeigneten Flächen (Flst. Nr.: 690, 691, 1144) in kommunalem Eigentum im Gewann Birkach eine Real - Kompensation durch Extensivierung einer Fettwiese zur Mageren Flachland-Mähwiese (s. Anlage 3: Datenblatt Ökokonto-Einbuchung Lfd. Nr. 012).

Durch diese Maßnahme werden die Eingriffe in den FFH-Lebensraumtyp durch die Schaffung einer Mageren Flachland-Mähwiese an anderer Stelle kompensiert.

Die Größe der Kompensationsflächen geht mit 7.198 m² deutlich über den Kompensationsbedarf der Planung hinaus.

Die für den Ausgleich vorgesehene Grünlandfläche kann aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich zu einer mageren Flachlandmähwiese entwickelt werden. Aufgrund der Tallage, in der sich die Ausgleichsfläche befindet, wird sich zum einen eine eher feuchte Variante der Mähwiese entwickeln, zum anderen hat die Entwicklung einer Mähwiese mit der Qualitätsstufe B auf dem Ausgleichsgrundstück eine längere Entwicklungsdauer.

Deshalb wird die gesamte Maßnahmenfläche als Ausgleich für die o.g. Magere Flachlandmähwiese herangezogen.

9. Schall

Auf Grund der Nähe des geplanten Wohnbaugebiets zu zwei bestehenden Gewerbebetrieben (Spedition und Gartenbaubetrieb) wurden gutachterlich die Gewerbegeräusche untersucht, die auf das Plangebiet einwirken, um festzustellen, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen ein Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an die bestehenden Gewerbebetriebe verträglich ist (Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Kapellensteige (B19701_SIS_01), rw bauphysik, Stand 13.09.2019).

Die Untersuchungsergebnisse sind im Gutachten wie folgt zusammengefasst:

- *„Wie die Einzelpunktberechnungen sowie Isophonen in der Anlage I zeigen, wird an den vorgesehenen Baufenstern der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in Höhe von 55 dB(A) zur Tageszeit eingehalten. Am maßgeblichen Baufenster ist zur Tageszeit mit einem Beurteilungspegel von 49 dB(A) zu rechnen. Auch der zulässige Spitzenpegel von 85 dB(A) wird an den Baufenstern zur Tageszeit deutlich unterschritten.“*

- Zur lautesten vollen Nachtstunde (siehe Anlage 2) wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in Höhe von 40 dB(A) knapp eingehalten, wenn die benachbarten Gewerbetreibenden ihrem regulären Betrieb nachgehen. An den maßgeblichen Baufenstern ist zur lautesten vollen Nachtstunde mit einem Beurteilungspegel von 39 dB(A) zu rechnen. Der zulässige Spitzenpegel von 60 dB(A) wird an den Baufenstern zur Nachtzeit gerade so eingehalten. Zur Nachtzeit ist in der Regel ausschließlich mit Geräuschemissionen durch den Speditionsbetrieb zu rechnen. Der Betrieb der beiden Gartenbaubetriebe beschränkt sich regulär auf den Tageszeitraum (6- 22 Uhr).
- Lediglich in den schneereichen Wintermonaten entstehen durch den Garten- und Landschaftsbau Scholl gelegentlich auch zur Nachtzeit Geräuschemissionen: Um auf den städtischen Straßen Schnee zu räumen, fahren etwa 10-mal im Jahr 3 Radlader der Firma Scholl vom Betriebsgelände über den privaten Weg vorbei an dem geplanten Wohngebiet auf die öffentliche Straße. Durch die nächtlichen Radladerfahrten auf dem Privatweg wirken dabei verhältnismäßig hohe Immissionen auf das geplante Wohngebiet ein. An den nächstgelegenen Baufenstern sind Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) zur lautesten vollen Nachtstunde zu erwarten. Damit würde der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm in Höhe von 40 dB(A) deutlich überschritten werden. Da die hohe nächtliche Geräuschbelastung durch den Schneeräumdienst der Firma Scholl jedoch nur etwa 10 mal im Jahr auf das geplante Wohngebiet einwirken wird, können aus gutachterlicher Sicht bei der schalltechnischen Beurteilung die Kriterien für „seltene Ereignisse“ gemäß Nummer 7.2 der TA Lärm herangezogen werden: Die TA Lärm lässt in seltenen Fällen eine Überschreitung der herkömmlichen Immissionsrichtwerte zu, sofern sich diese besonderen Betriebstätigkeiten auf max. 10 Tage oder Nächte eines Kalenderjahres beschränken und die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nicht überschreiten (und es sich um nicht geplante Ereignisse handelt). Im vorliegenden Fall beschränkt sich der Schneeräumdienst der Firma Scholl auf 10 Nächte im Jahr und der nächtliche Beurteilungspegel liegt deutlich unter 55 dB(A). Somit bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken.
- Im geplanten Wohngebiet sind tieffrequente Geräuschemissionen im Sinne der DIN 45680 [14] aufgrund der Art der benachbarten Gewerbebetriebe und Geräuschquellen nicht zu erwarten.

FAZIT

Aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.“

Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

10. Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Erschließung, Anbindung

Das Plangebiet wird über eine, von der Kapellensteige abgehende, Ringstraße erschlossen. Über die Kapellensteige ist das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die Erschließung des Gebiets mit einer Ringstraße kann auf großflächige Wendeanlagen im hängigen Gelände verzichtet werden.

Entlang des städtischen Friedhofs ist der Ausbau der Kapellensteige mit, parallel zur Fahrbahn dieser angeordneten, öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Diese dienen sowohl dem neuen Wohngebiet als auch den Besuchern des städtischen Friedhofs. Darüber hinaus kann auf diesen im Winter bei Bedarf Schnee abgelagert werden.

Entlang der Kapellensteige ist ein begleitender Fußweg vorhanden. Dieser ist entlang des städtischen Friedhofs künftig durch den begleitenden Parkierungsstreifen von der Fahrbahn getrennt. Die geplante Wohnstraße wird zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums. Der zu erwartende KFZ-Verkehr innerhalb des Gebiets ist gering, so dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Zur Erschließung der nördlich der geplanten Bebauung verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ist eine kurze, von der geplanten Ringstraße abgehende Wegefläche vorgesehen.

10.2 Bebauung

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser geplant.

Das am südöstlichen Gebietsrand stehende Feldkreuz kann erhalten bleiben.

10.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes wird im modifizierten Mischsystem erfolgen. Das heißt, dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser (Dachentwässerung) getrennt vom häuslichen Schmutzwasser und von der Straßenentwässerung abgeleitet wird. Das häusliche Schmutzwasser sowie die Straßenentwässerung werden dem örtlichen Mischwasserkanal zugeführt.

Die Dachentwässerung wird über separate Leitungen einem zentralen, unterirdischen Regenrückhaltebecken am südöstlichen Rand des Gebietes zugeleitet. Von diesem aus wird das Niederschlagswasser gedrosselt über die zum Teil geplanten und zum Teil bestehenden Leitungen dem Vorfluter (Katzenbach) zugeleitet.

Für die Einleitung des gedrosselten Abflusses aus dem Baugebiet in den Katzenbach wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Zur Überflutungsvorsorge wird am nördlichen Gebietsrand, im Übergang zu den angrenzenden Freiflächen, eine Sickermulde angelegt. In den Querschnitt der Mulde werden kaskadenförmig Störsteine eingebaut, die den direkten Abfluss verhindern und eine Verdunstung des gesammelten Wassers ermöglichen. Unter der Muldensohle wird eine Sickerschicht aus grobkörnigem Material eingebaut, die die Versickerung unterstützt.

11. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung besteht im Wesentlichen aus Flächenumwandlung, Bebauung, Versiegelung (durch Gebäude, Stellplätze, Straßen, Wege u. Zufahrten) und wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

11.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet besteht überwiegend aus ökologisch hochwertigem Grünland (FFH-Mähwiese). Durch die Erschließung, Bebauung und Umwandlung der Flächen in Hausgärten geht diese Qualität verloren. Dieser Verlust wird an anderer Stelle der Gemeinde durch die Umwandlung einer Wiesenfläche in eine entsprechend artenreiche FFH-Mähwiese kompensiert.

Die Planung führt zum Verlust eines Reviers der Zauneidechse. Vorgefundene Exemplare in den Böschungsbereichen der Kapellensteige wären durch die erforderlichen Baumaßnahmen gefährdet. Durch Verminderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (Vergrämung, Schutzeinrichtungen, Ersatzhabitat) für die betroffene Art kann eine wesentliche Verschlechterung des Lebensraums und Tötung von Individuen im Zuge der Bauarbeiten vermieden werden.

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht (z.B. Natura 2000-Gebiet, Geschützte Biotope usw.) liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Die Bebauung rückt jedoch näher an die Grenze des großflächigen FFH-Gebiets LUBW - Nr. 7226311 „Heiden und Wälder zwischen Aalen und Heidenheim“ sowie das Vogelschutzgebiet LUBW - Nr. 7226441 „Albuch“ heran. Direkte Eingriffe in diese finden nicht statt. Um die Wirkungen auf das Schutzgebiet zu untersuchen, wurde eine Natura-2000-Verträglichkeits-Voruntersuchung durchgeführt. Dies hat gezeigt, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die wertgebenden Arten hat und somit keine Gefährdung der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets zu befürchten ist.

11.2 Schutzgut Fläche, Boden

Bis auf die Verkehrsflächen der bestehenden Kapellensteige ist das Plangebiet derzeit unbebaut und wird extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Bebauung und die hierfür erforderliche Erschließung des Gebiets kommt es zu Eingriffen in den Boden und Versiegelung von diesem. Dies führt zu Verlust von Boden und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Die Flächen werden vollständig der landwirtschaftlichen Produktion entzogen.

Das Plangebiet ist in der digitalen Flächenbilanzkarte (MLR BW 2011, Bewertung auf Grundlage der Reichsbodenschätzung, der Topografie, nach heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung) als Vorrangfläche Stufe II teilweise sogar als Grenzfläche bewertet. In der Wirtschaftsfunktionenkarte ist das Plangebiet als Grenzflur eingestuft (landbauproblematische Flächen, d.h. schlechte Böden oder Flächen mit mittlerer Hangneigung, die erhöhten Aufwand in der Bearbeitung mit Maschinen und Geräten erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen). Auch im Regionalplan ist das Gebiet nicht als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Pl.S.3.2.2) dargestellt.

Aufgrund dieser Tatsachen und der geringen Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen der Planung begrenzt.

11.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Die Bebauung und die Erschließung des Gebiets führt zu Bodenversiegelungen und schränkt somit die Grundwasserneubildung im Plangebiet ein. Die Festsetzung von Dachbegrünung von Flachdächern bei Garagen und Carports sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von nicht überdachten Stellplätzen, Hofflächen, Garagenvorplätzen und Zugangswegen minimiert die Auswirkungen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung begrenzt.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

11.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Die Bebauung und die Erschließung des Gebiets führen zum Verlust von Freiflächen, aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der geplanten lockeren Bebauung sind mit der Planung keine größeren Auswirkungen auf Luft und Klima verbunden.

Durch die lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird die Durchlüftung des angrenzenden Siedlungskörpers nicht wesentlich beeinträchtigt.

11.5 Schutzgut Landschaft

Durch die Planung wird der Siedlungsrand nach Norden verschoben. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Größe des Plangebiets gering.

11.6 Schutzgut Mensch

Durch die Planung wird die Voraussetzung für die Herstellung von Wohnraum für Menschen geschaffen.

Auswirkungen sind durch die, mit dem Baubetrieb einhergehenden erhöhten Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich. Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten. Darüber hinaus sind diese Auswirkungen lediglich temporärer Art.

11.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Außerhalb und oberhalb des Plangebiets liegt die denkmalgeschützte „Wallfahrtskapelle zum Wiesenherrgott“ (ebenfalls als „Maria – Schutz- Kapelle“ bekannt), die im Fachplan „Regional bedeutsame Kulturdenkmale“ des Regionalverbandes Ostwürttemberg und des Landesdenkmalamtes von 2004 „als in hohem Maße landschaftsprägendes Objekt“ eingetragen ist. Hierbei ist anzumerken, dass es sich bei der „Maria-Schutz-Kapelle“ um ein Bauwerk aus dem Jahr 1950 handelt. Die sich ehemals an einem anderen Ort in Oberkochen befindliche „Wallfahrtskirche zum Wiesenherrgott“ von 1755 wurde bereits 1951 abgebrochen.

Mit dem Wohngebiet „Weingarten“ ist der Siedlungsrand weiter an die Wallfahrtskapelle herangerückt. Zum Erhalt der Sichtbeziehung wurden die Bauflächen im Gebiet „Weingarten“ von der Kapelle abgerückt und das direkte Umfeld dieser als öffentliche Grünfläche erhalten und ausgestaltet. Durch diese Maßnahmen konnte die Fernwirkung der Wallfahrtskapelle, nach Südosten zur Stadt hin, erhalten werden.

Im Zuge der Planung des Baugebiets „Weingarten“ hat sich gezeigt, dass eine gesonderte Gebäudestellung oder Beschränkung der Gebäudehöhe der heranrückenden Bebauung kaum wahrnehmbare Auswirkungen auf die solitäre Lage der Wallfahrtskapelle gehabt hätten. Zum Plangebiet ist durch die Kapellensteige mit begleitenden Parkplätzen bereits eine deutliche Zäsur vorhanden.

Die Kapelle liegt auf einer Höhe von ca. 545 m und somit ca. 15 Höhenmeter oberhalb des höchsten Bereichs des geplanten Baugebiets „Kapellensteige“. Die geplante Bebauung wird somit deutlich unterhalb der Wallfahrtskapelle liegen, so dass diese weiterhin sichtbar und auch für spätere Generationen erlebbar bleiben wird. Eine Beeinträchtigung des Denkmalcharakters der Kapelle durch die geplante Wohnbebauung ist nicht zu befürchten.

Bereits bei der Planung des Wohngebiets „Weingarten“ hat die Stadt beschlossen, dass aufgrund des Wohnflächenbedarfs und der fachgerechten und angemessenen Erschließung des Gebiets „Weingarten“ gewisse Einschränkungen der Solitärlage und der Fernwirkung der Wallfahrtskapelle aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls unvermeidbar sind. Durch die angemessene Gestaltung des Baugebiets jedoch von keiner erheblich nachteiligen Auswirkung auf das Schutzgut Kulturgüter auszugehen ist. Gleiches gilt für die aktuelle Planung.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) sowie durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht der von der BauNVO vorgesehenen Obergrenze (d.h. WA 0,4).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der topographischen Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebiets entsprechende, verträglich dichte und auf die angrenzende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

12.3 Bauweise

Um die an das Plangebiet angrenzende Landschaft nicht durch übermäßig dichte Bebauung zu bedrängen und die Durchlüftung des Gebiets und der hangabwärts gelegenen Siedlungsbereiche nicht zu beeinträchtigen, ist die offene Bauweise festgesetzt.

Hausgruppen sind hierzu ausgeschlossen, so dass ausreichend Lücken zwischen der Bebauung verbleiben, die Durchblicke gewährleisten, Hangluftdurchfluss zulassen und einen aufgelockerten Übergang zur Landschaft schaffen.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der umgebenden Landschaft abgesetzt, der gesetzliche Waldabstand gesichert sowie die Leitungsschutzzonen des Leitungsbestands der Landeswasserversorgung freigehalten.

12.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuderichtung

Auf die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen wurde bewusst verzichtet, so dass zum einen die Gebäude bei Bedarf für eine Solarenergienutzung optimal ausgerichtet werden können, zum anderen individuell in das bestehende Gelände eingepasst werden können.

Durch die Gestaltung der Baugrenzen ist gesichert, dass sich die Gebäude an den Straßenfluchten orientieren.

Darüber hinaus wird hierdurch eine abwechslungsreiche städtebauliche Anordnung der Gebäude ermöglicht und die geplante aufgelockerte Bebauung unterstützt.

12.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (z.B. für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug), insbesondere im Bereich von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, hat sich über lange Jahre gezeigt.

Um eine übermäßige Überbauung der als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer Kubatur und Anzahl je Baugrundstück begrenzt.

Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen und insbesondere auch zur freien Landschaft und der umgebenden Bebauung hin frei gehaltene Garten- und Freibereiche zu schaffen, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ergänzend festgesetzten Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können zusätzlich hierzu auch auf den Flächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden Verkehrsflächen hergestellt werden. Hierdurch wird ebenfalls der rückwärtige Grundstücksbereich von nicht gewünschter Nutzung als Parkierungsfläche freigehalten.

12.7 Verkehrsflächen

Entlang der Kapellensteige ist ein begleitender Fußweg vorhanden. Bei der davon abgehenden Wohnstraße wird auf einen straßenbegleitenden Fußweg verzichtet. Der zu erwartende KFZ-Verkehr in diesem Teil des Gebiets ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Die Erschließung der Grundstücke soll von der geplanten Ringstraße erfolgen. Zu- und Abfahrten zu der Kapellensteige sind deshalb ausgeschlossen. Hierdurch können insbesondere auch die kritischen Einmündungs- und Kurvenbereiche von zusätzlichen Zu- und Abfahrten freigehalten werden.

12.8 Öffentliche Grünflächen

Zur Gestaltung bzw. Durchgrünung des Straßenraums, als Puffer zu den bestehenden nördlichen Randgrundstücken sowie zur Eingrünung des Plangebiets, sind öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Der überwiegende Teil dieser Grünflächen dient darüber hinaus der Ableitung (Randgraben) und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers (Rückhalteanlage).

12.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt, sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Hofflächen, Wege, Zufahrten und Stellplätze mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann mit vertretbarem Aufwand ein Teil des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser reduziert werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen, sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebiets zu minimieren, sind die bei Garagen und Carports zulässigen Flachdächer zu begrünen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

12.10 Pflanzgebote

Um die Garten- und Freiflächen zu durchgrünen, sind Pflanzgebote für Einzelbäume auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen, sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Laubbäume und Streuobstbäume zu verwenden.

12.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Am östlichen Gebietsrand verlaufen Leitungen der Landeswasserversorgung. Zum Schutz und Unterhaltung dieser sind Festsetzungen getroffen und ist ein Leitungsrecht festgelegt.

13. Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform, Dachneigung

Analog zum angrenzenden Baugebiet „Weingarten“ werden unterschiedliche Dachformen zugelassen. Dabei sind nur Häuser mit geneigten Dächern zulässig, die sich an traditionelle Dachformen orientieren und somit eine ausreichende Einbindung in Baubestand und Landschaftsbild gewährleisten. Aus gestalterischen Gründen gelten diese auch für Garagen und Carports. Diese sollen gegenüber den Wohngebäuden nicht durch steilere Dachneigungen auffallen. Um eine etwas höhere Gestaltungsfreiheit bei Garagen und Carports zu schaffen sind diese auch mit Flachdächern und flacher geneigten Pultdächern zulässig.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.

Damit auf Flachdächern von Garagen und Carports ebenfalls wirtschaftliche Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglicht werden, sind bei Flachdächern Aufständereien zulässig. Um diese durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, müssen die Anlagen bei Flachdächern einen Mindestabstand zur Gebäudekante einhalten.

13.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sowie grelle und leuchtende Farben für Dächer nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird der Möglichkeit der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

13.3 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu schaffen.

13.4 Fassaden

Grelle und leuchtende Farben, auffallende unruhige Putzstrukturen sowie reflektierende und ortsbildfremde Materialien sind analog zu den Dacheindeckungen auch für Außenwände nicht zulässig. Diese würden erhebliche Beeinträchtigungen (z.B. Blendwirkungen) mit sich bringen, das Gesamtbild des Baugebiets und den Straßenraum stören, so dass eine Integration der Neubauten in das Umfeld nicht gewährleistet wäre.

Die Gestaltungsregelungen für Fassaden sind analog zum Baugebiet „Weingarten“ geregelt. Hierdurch kann ein einheitliches Ortsbild zu diesem direkt anschließenden Baugebiet geschaffen werden.

13.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung, Dimension und Anordnung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird und um das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkungen zu begrenzen.

13.6 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Flächen einzuhalten, um die Nutzung und Erscheinung dieser nicht durch direkt an der Grenze erstellte Einfriedungen zu beeinträchtigen.

13.7 Außenantennen

Um Wildwuchs der Antennenlandschaft am Gebäude zu verhindern, ist die zulässige Anzahl an Antennen je Wohngebäude beschränkt.

13.8 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestands und die im Plangebiet geplanten Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird für Wohnungen mit mehr als 60 m² Wohnfläche gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Bei kleineren Wohnungen ist davon auszugehen, dass überwiegend ein KFZ je Wohnung vorhanden ist und somit eine Erhöhung der Stellplatzvorgabe nicht erforderlich ist.

13.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um eine übermäßige Überformung der Topografie zu verhindern, Konflikte in den Grenzbereichen der Grundstücke zu vermeiden und einen verträglichen Übergang zur Landschaft zu sichern, sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe beschränkt und Vorgaben zur Ausgestaltung dieser aufgenommen.

14. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich teils in öffentlichem, teils in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planung ist eine Bodenordnung erforderlich.

15. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 10.364 m² (ca. 1,0 ha).

Abzüglich der bestehenden Verkehrsflächen der Kapellensteige verbleiben 9.286 m² an Bruttobauland.

Abzüglich der geplanten Verkehrsflächen, Wege- und Grünflächen verbleiben ca. 7.288 m² Bauflächen. Bei der geplanten Nutzung als Wohngebiet (GRZ 0,4) ist eine überbaubare Grundfläche von 2.915 m² zu erwarten.

Es sind ca. 13 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser geplant. Unter der Annahme von ca. 1,5 Wohnungen je Einzel- und Doppelhausbauplatz werden ungefähr 20 Wohneinheiten entstehen (21 Wohneinheiten/ha Bruttobauland).

Die derzeitige durchschnittliche Belegungsdichte der Stadt Oberkochen liegt bei 1,9 Einwohnern je Wohnung (Stand 2019, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Aufgrund der Tatsache, dass es sich beim Plangebiet um ein Neubaugebiet handelt, das darüber hinaus das Ziel hat Raum für junge Familien zu schaffen, ist in diesem eine erhöhte Belegungsdichte anzunehmen. Zum Vergleich hat das angrenzende Gebiet „Weingarten“ bei 24 mit Einzel- und Doppelhäusern bebauten Grundstücken derzeit 94 Einwohner. Für die Prognose der zu erwartenden Einwohnern im Plangebiet wird eine Belegungsdichte von 2,5 Bewohnern je Wohnung angenommen.

Unter diesen Annahmen werden voraussichtlich ca. 49 Einwohner das Plangebiet besiedeln (52 Einwohner/ha Bruttobauland).

Sowohl das Regierungspräsidium Stuttgart als auch der Regionalverband Ostwürttemberg regen an, zur Prognose der künftigen Wohndichte die Belegungsdichte des Statistischen Landesamts von 1,9 Einwohner je Wohneinheit (Stand 31.12.2019) sowie die Annahme von 1,3 Wohneinheiten je Bauplatz (d.h. jeder dritte Bauplatz ist mit zwei Wohneinheiten belegt) heranzuziehen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Grundstücksaufteilung in 13 Baugrundstücke für Einzelhäuser dargestellt. Dies ist jedoch lediglich eine mögliche Grundstücksaufteilung. Die Baugrundstücke sind so gestaltet, dass diese überwiegend auch in sinnvolle Doppelhausgrundstücke aufteilbar wären. Grundsätzlich sind die Festsetzungen des Bebauungsplans so gestaltet, dass sogar eine Bebauung mit kleinteiligen Mehrfamiliengebäuden möglich wäre.

Unter der Annahme der Aufteilung von lediglich 6 Einzelhausgrundstücken in 12 Doppelhausgrundstücke würden unter Zugrundelegung dieses Berechnungsansatzes 25 Wohneinheiten entstehen (19 Baugrundstücke x 1,3 Wohneinheiten). Unter Annahme der durchschnittlichen Belegungsdichte des statistischen Landesamtes je Wohneinheit werden voraussichtlich 47 Einwohner das Plangebiet besiedeln (25 Wohneinheiten x 1,9 Einwohner).

Dies zeigt, dass auch unter diesen Annahmen eine Wohndichte von 50 Einwohner/ha Bruttobauland (47 Einwohner / 0,93 ha Bruttobauland) erreicht werden kann.

Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan	10.364 m ²
- Verkehrsflächen Kapellensteige (Bestandsflächen)	1.078 m ²
Bruttobauland	9.286 m ²
- geplante Verkehrsflächen, Wege- und Grünflächen	1.998 m ²
Bauflächen	7.288 m ²
Überbaubare Grundfläche (GRZ 0,4)	2.915 m ²

15.09.2021



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Anlagen

- 1. Erhebungen zu Habitaten, Flora und Fauna, FFH-Vorprüfung, Relevanz- und Artenschutzprüfung, Stand 29.04.2021.**
- 2. Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Kapellensteige (B19701_SIS_01), Stand 13.09.2019.**
- 3. Datenblatt Ökokonto-Einbuchung Lfd. Nr. 012**