

STADT WEIKERSHEIM



**Bebauungsplan
„Feldertor III“
in Weikersheim-Schäftersheim
im Regelverfahren nach § 2 BauGB**

BEGRÜNDUNG

**Stand: Satzungsbeschluss, 12.12.2024
(inkl. Ergänzung planexterner Ausgleich)**

Inhaltsverzeichnis:

1	Anlass der Planaufstellung	3
2	Beschreibung des Planungsbereichs	3
3	Bebauungsplanverfahren	4
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	5
4.2	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	6
5	Darstellung des Bedarfs	6
6	Städtebauliche Struktur	8
6.1	Bestehende räumliche / bauliche Strukturen	8
6.2	Städtebaulicher Entwurf	8
6.3	Nutzungskonzept	9
6.4	Bebauungskonzept	9
6.5	Wohndichte	10
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
7.2	Grünflächen	12
8	Örtliche Bauvorschriften	13
9	Erschließung	14
10	Entwässerung	14
11	Immissionen	14
12	Umweltschutzrechtliche Belange	14

1 Anlass der Planaufstellung

Die Zielsetzung einer gesunden und ausgewogenen baulichen Weiterentwicklung der Stadt Weikersheim und ihrer Stadtteile erfordert auch die ausreichende Bereitstellung von Bauplätzen im Dorfbereich. Damit soll insbesondere der im Rahmen der Flächennutzungsplanung ermittelte Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für die Eigenentwicklung gedeckt werden.

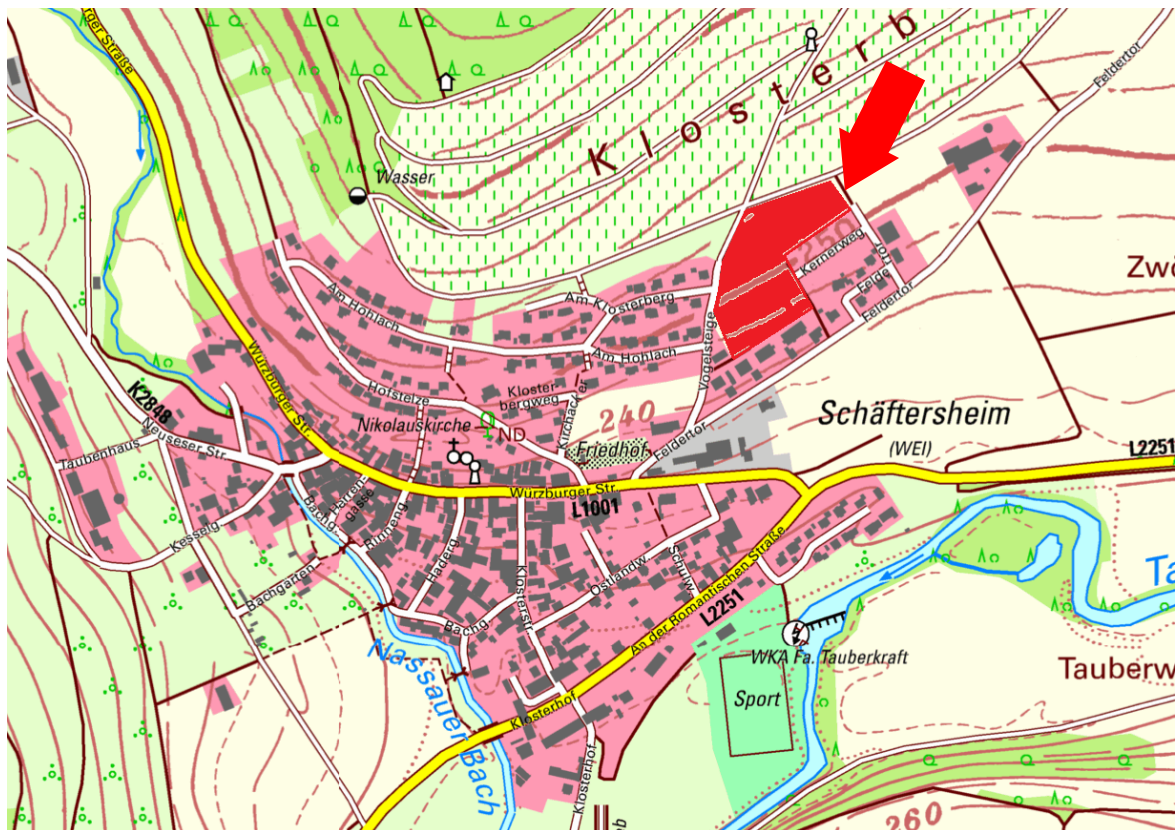
Im Jahr 2018 wurde der Bebauungsplan „Feldertor II“ aufgestellt und erschlossen. Die hier entstandenen 8 Bauplätze wurden innerhalb kürzester Zeit verkauft und bebaut. Die Nachfrage nach Bauplätzen in der gesamten Stadt und auch im Stadtteil Schäftersheim macht es weiterhin zwingend erforderlich, entsprechende Wohnbauflächenpotenziale bereitzustellen und planerisch zu definieren.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Weikersheim zunächst am 16.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Feldertor III" in Schäftersheim im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Rechtsprechung aus dem Juli 2023 wurde die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens eingeschränkt. Das Verfahren für das Gebiet Feldertor III wird daher im Regelverfahren erneut durchgeführt. Hierfür wurde der Aufstellungsbeschluss am 21.09.2023 gefasst.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Wohngebiete „Feldertor“ und „Feldertor II“ in der vorhandenen Struktur nach Westen und Norden zu erweitern und im Einklang mit dem unmittelbar angrenzenden Gebäudebestand das Ortsbild zu prägen. Damit wird der Lückenschluss zur bestehenden Bebauung geschaffen.

2 Beschreibung des Planungsbereichs

Der Planungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Schäftersheim im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehende Bebauung im Bereich des Gebietes „Feldertor“.



Karte des LGL, RK 10

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Feldertor III“ hat vor der neuen Rechtsprechung generell alle relevanten Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB erfüllt.

Das erneute Verfahren wird als Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Die Verfahrensdaten bzw. der konkrete Verfahrensablauf zum Bebauungsplan „Feldertor III“ ist der Übersicht „Verfahrensvermerke“ im zeichnerischen Teil sowie im Textteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

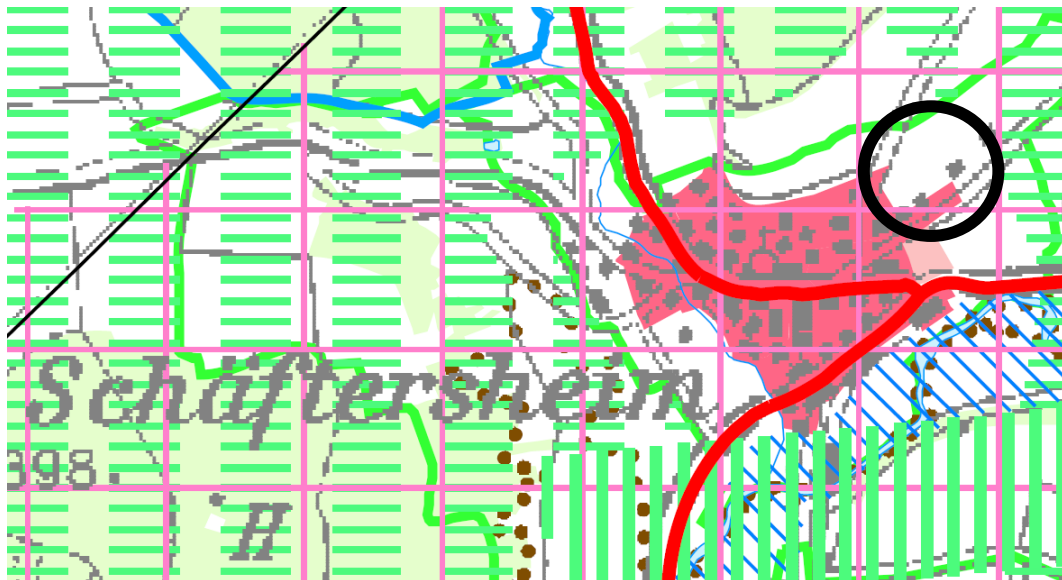
4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet „Feldertor III“ ist im Regionalplan 2020 bisher nicht dargestellt

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Regionalverband Heilbronn-Franken 2006) ist der Geltungsbereich bisher nicht dargestellt. Es schließt sich zusammen mit dem bestehenden Gebiet „Feldertor II“ an die bestehende Siedlungsfläche an. Für den Vorhabenbereich selbst werden keine Aussagen getroffen.

Der Regionalplan weist die Flächen östlich und nördlich des Vorhabenbereiches als Regionalen Grünzug "Mittleres Taubertal" aus. Die wichtigsten Funktionen sind "Naturschutz und Landschaftspflege insbesondere in der Talau und an Trockenhängen, Frischluftbildung auf Talschultern und -hängen, siedlungsnah und Langzeiterholung, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Bodenerhaltung sowie Land- und Forstwirtschaft" (Regionalverband Heilbronn-Franken, 2006).



Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan

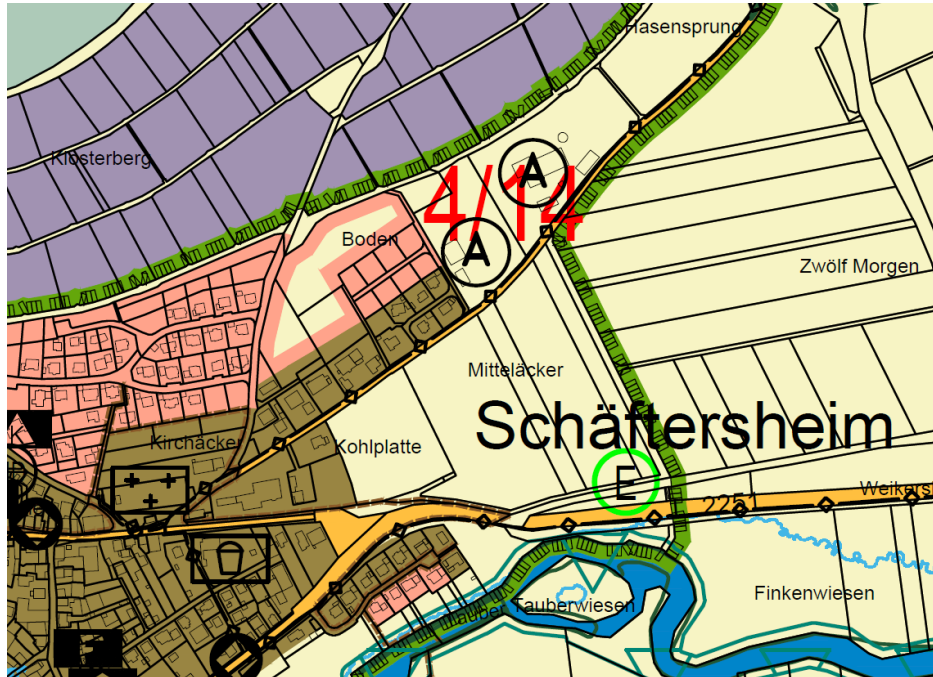
Das gemäß Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplans 2020 definierte Vorbehaltungsgebiet für Erholung umschließt vor allem den Bereich des Taubertals, des Vorbachtals und Tal des Nassauer Bachs mit den angrenzenden Flächen. Die darin liegenden Wohnorte werden vom VBG komplett umschlossen und lässt somit keine Freiräume. Entwicklungen der einzelnen Teilorte müssen daher zwangsläufig immer in diesen Bereich hinein erfolgen. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Anlagebedingt werden durch das Vorhaben landwirtschaftlich genutzte Flächen der Erholungsnutzung entzogen. Die Funktion des Vorhabengebietes für die wohnumfeldnahe Erholung sowie die Naherholung wird durch das Bauvorhaben eingeschränkt. Der Vorhabenbereich ist für die Erholungsnutzung durch Anwohner bedeutend, da die randlich verlaufenden Wege als Ausgangspunkt von Spaziergängen insbesondere für die Feierabenderholung, Wanderungen und Radtouren in den angrenzenden Landschaftsraum dienen. Im Vorhabenbereich selbst ist keine Erholungsinfrastruktur vorhanden. Bestehende Wegebeziehungen am Rand des Gebiets bleiben erhalten. Visuelle Auswirkungen durch die Bebauung werden durch die Aufwertung der bestehenden und als Abstandsfläche zu den Weinbergen genutzte Grünfläche gemildert. Durch die vorhandenen und angrenzenden Ausweichräume für die wohnumfeldnahe Erholungsnutzung wird der Eingriff sowohl für die landschaftliche Erholung als auch für das Vorbehaltungsgebiet für Erholung als unerheblich beurteilt.

4.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Der seit 21.10.2022 rechtskräftige Flächennutzungsplan, 4. Änderung der Stadt Weikersheim trifft für den Geltungsbereich des Planungsgebiets "Feldertor III" die Festsetzung geplante Wohnbaufläche.

Östlich des Geltungsbereichs befinden sich zwei Aussiedlerhöfe, wobei der direkt an der Bebauung angrenzende Standort keine landwirtschaftliche Nutzung mehr beinhaltet. Beim noch weiter östlich liegenden Hof handelt es sich um einen Weinbaubetrieb.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP Weikersheim, 4. Änderung

5 Darstellung des Bedarfs

Durch die Rechtskraft der 4. Änderung des FNP ist der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt. Für die Bedarfsberechnung der Wohnbauflächen wird auf die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Für den Ortsteil Schäftersheim besteht weiterhin ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen. Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass sowohl in der Kernstadt, als auch in den Ortsteilen (hier besonders hervorzuheben als stadtnaher Ortsteil) die Bauplätze weiterhin nachgefragt sind. Das Baugebiet wurde so angeordnet, dass die bestehende Erschließungsstruktur aufgenommen und der Anschluss an den Bestand erfolgen kann. Dies wurde bei der Planung „Feldertor II“ bereits berücksichtigt.

Nachdem im bestehenden Gebiet mittlerweile alle Plätze bebaut sind, gibt es bereits weitere Anfragen für die Erweiterung des Gebiets. Die vorhandenen Baugebiete sind bis auf wenige Plätze (die auch noch ausschließlich in privater Hand sind) voll belegt.

Dass Schäftersheim entgegen dem demografischen Wandel schon immer beständige Einwohnerzahlen aufweist, zeigen die Zahlen der vergangenen Jahre, jeweils zum Stichtag 30.06.:

1995	622 EW	2017	718 EW
2000	693 EW	2018	726 EW
2005	729 EW	2019	733 EW
2010	724 EW	2020	737 EW
2015	701 EW	2021	754 EW
2016	718 EW	2022	763 EW

Als ‚Alte Last‘ stehen in Schäftersheim nur vereinzelte Objekte zur Verfügung. Im Hinblick auf das Privateigentum kann nicht davon ausgegangen werden, dass dieses Potential in kurzer Zeit auf dem freien Markt zur Verfügung steht.

Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass die Einwohner zwar primär auf die Kernstadt konzentriert sind, jedoch Bauwillige, die aus den Stadtteilen stammen in den allermeisten Fällen nur an Bauplätzen im Heimatort Interesse haben.

Zusätzlich muss speziell für Schäftersheim berücksichtigt werden, dass aufgrund der räumlichen Lage des Ortsteils ein zusätzliches Potential für den Zuzug von Einwohnern aus Weikersheim vorhanden ist. In Weikersheim ist das Erweiterungspotential Bereich des Baugebietes „Am Planetenweg“ gegeben. Auch hier ist die Nachfrage weiterhin hoch, weshalb auch die Erweiterung mit dem Plan „Am Planetenweg, Teil 2“ kurz vor der Erschließung steht und aufgesiedelt werden soll. Räumlich gesehen wächst diese Fläche in Richtung Schäftersheim, was den Wohnbereich „Feldertor“ auch für potentielle Interessenten des Quartiers „Am Planetenweg“ interessant macht.

Für Schäftersheim ist der Bedarf an Wohnbauflächen weiterhin gerechtfertigt, um für die Einwohner die Attraktivität des Ortsteils zu erhalten. Mit der Ausweisung des Baugebiets „Feldertor III“ ist die aus städtebaulicher, topographischer und landschaftlicher Sicht vertretbarste Lösung gefunden.

6 Städtebauliche Struktur

6.1 Bestehende räumliche / bauliche Strukturen

Im Planungsbereich "Feldertor III" ist aktuell kein Baubestand in Form von Gebäuden vorhanden.

Die gesamte Ortslage von Schäftersheim ist weitestgehend geprägt durch eine typisch ländliche Bebauungsstruktur im Sinne von Wohngebäuden und überwiegend ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, bestehend aus Wohnhaus, Wirtschafts- / Stall-, Funktions- und sonstigen Nebengebäuden und kleineren Gewerbeeinheiten.

Die wohnbaulich genutzten Gebäudeeinheiten weisen dabei auch auf die gesamte Ortslage bezogen, eine überwiegend 1- bis 2-geschossige Bauweise auf.

Dabei herrscht im Gesamtort das Satteldach als primäre Dachform, jedoch in deutlich differenzierter Ausformung und Gestaltung, vor.

Durch die zwischenzeitliche vollständige Aufsiedlung der 8 Bauplätze des Gebiets "Feldertor II" ist bereits ein Wohnquartier in 1- bis 2-geschossiger Bauweise in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zum Planungsgebiet vorhanden. Diese Struktur wird bei der weiteren Planung grundsätzlich fortgeführt.



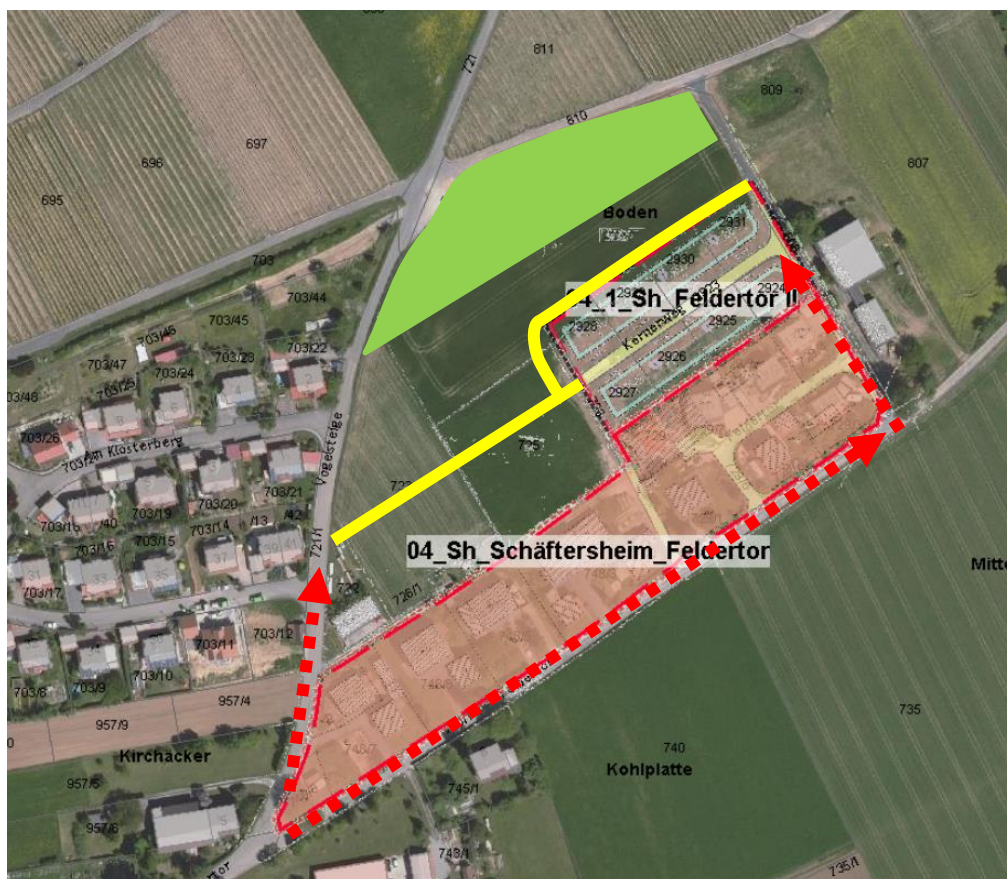
Aufgesiedeltes Baugebiet Feldertor II

6.2 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist durch die Anknüpfung an die bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt. Die Bebauung wurde kontinuierlich weiterentwickelt. Südlich des Plangebietes wurde zunächst mittels einer Abrundungssatzung die Möglichkeit für eine Wohnbebauung geschaffen. Diese Fläche war früher gewerblich genutzt. Mit dem Bebauungsplan „Feldertor II“ wurde die Entwicklung nach Norden in zweiter Reihe fortgeführt. In der Verlängerung des Gebiets Richtung Westen kann der Lückenschluss zwischen dem Baugebiet und der bestehenden Infrastruktur geschaffen werden.

Wie beim bestehenden Altgebiet „Hofstelze“ wurde im Norden des Gebiets eine Grünfläche vorgesehen, die zum einen die Ausgleichsfunktion übernimmt und zum anderen auch den erforderlichen Abstand zu den nördlich vorhandenen Weinbergen sicherstellt.

Das Baugebiet ist von der bestehenden Straße Feldertor und der bestehenden Straße Kernerweg erschlossen und wird nach Westen zur Vogelsteige hin verlängert. Dazu wird eine Stichstraße in Richtung Norden geplant, die weitere Plätze oberhalb der bestehenden Bebauung erschließt.



Städtebauliches Konzept

6.3 Nutzungskonzept

Das Quartier "Feldertor III" soll, insbesondere auf Grund des vorhandenen Bedarfs bzw. der konkret vorhandenen hohen Nachfrage sowie zur Komplettierung und Arrondierung der bestehenden Strukturen, ausschließlich dem Wohnen sowie den zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben dienen.

Vor diesem Hintergrund wird die Definition Allgemeines Wohngebiet (WA) im gesamten räumlichen Geltungsbereich getroffen.

Dabei führt das Planungsgebiet mit dieser Festsetzung die bereits bestehende Nutzungsstruktur nach Westen sinnvoll fort, bei gleichzeitiger Verträglichkeit sowohl nach "Außen", als auch nach "Innen".

6.4 Baukonzept

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Entwicklungsbereichs "Feldertor III" orientiert sich grundsätzlich an den bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden bzw. umgebenden Bauungsstrukturen.

Es ist dabei vor diesem Hintergrund generell eine 1 bis 2-geschossige Bebauung im Sinne einer Einzelbebauung mit der Möglichkeit der Umsetzung von 3 Wohneinheiten je Gebäude im gesamten Planungsgebiet beabsichtigt, die dabei die weitestgehend bestehende Höhenentwicklung der Wohngebäude in den benachbarten Ortslagen aufnimmt.

Generell wird im Baugebiet ein breiter, individueller Rahmen für die künftige bauliche Umsetzung gewährleistet.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung. Zudem wurde im Bebauungsplan vorgesehen, dass Höhendifferenzen von mehr als 1,50 m durch ein Untergeschoss abzufangen sind. Damit wird die gewünschte Nutzungsintensivierung im Sinne von Einliegerwohnungen geschaffen. Zusätzlich ist die Nutzung des Dachgeschosses durch die entsprechenden Festlegungen im Zuge der Ausbildung einer zweigeschossigen Bebauung gegeben.

So entsteht die vorliegende Planung für insgesamt 17 Bauplätze mit Grundstücksgrößen von ca. 406 m² bis 1.130 m².

In der Planung fallen natürlich die beiden größten Bauplätze auf. Eine Umplanung mit einem zusätzlichen Bauplatz ist aus erschließungstechnischen Gründen hier nicht möglich, da keine andere Erreichbarkeit für Wasser und vor allem Abwasser gegeben ist. Die Bauplatzgrößen resultieren damit aus dem erforderlichen Grundstückszuschnitt.

Dem Interessenskonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und der Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere des Landschaftsbildes, wird durch folgende Maßnahmen abgeholfen:

- Festlegung von Pflanzvorschriften für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Optimierung der benötigten Straßenfläche
- Minimierung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch die Vorgabe einer Bezugshöhe und der zulässigen Gebäudehöhe sowie der Dachform.

6.5 Wohndichte

In der Begründung des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim zum Urteil vom 30.03.2023 (8 S 3079/21) wurde darauf hingewiesen, dass bei der Bemessung der nach dem Regionalplan einzuhaltenden Bruttowohndichte nicht auf die durchschnittliche Wohndichte im gesamten Gemeindegebiet abzustellen, sondern auf das jeweilige Plangebiet ist. Dies dürfte sich schon aus dem Wortlaut von Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) ergeben, wonach zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Wege beim Wohnungsbau die Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen seien, also bei „jedem“ Wohnungsbau bzw. der Schaffung der dafür erforderlichen planerischen Voraussetzungen. Darüber hinaus kann ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan nicht zum Ausgleich einer zu geringen Bruttowohndichte herangezogen werden, da nicht hinreichend gesichert ist, dass der sich in Aufstellung befindliche Plan überhaupt so beschlossen und in der Folge auch Bestand haben wird.

So ist für das Quartier „Feldertor III“ die durch das Statistische Landesamt für die Stadt Weikersheim ermittelte Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern je Wohneinheit zu Grund zu legen.

Beim Bebauungsplan "Feldertor III" lassen sich unter Zugrundelegung der vorgegebenen Parameter, nachfolgende Ansätze zur Ermittlung der Einwohnerdichte treffen:

-	Bebauungsplan:	17 Baugrundstücke
-	Realisierung:	4 Plätze mit 3 WE = 12 WE 7 Plätze mit 2 WE = 14 WE 6 Plätze mit 1 WE = <u>6 WE</u> Summe = 32 WE
-	Belegungsdichte:	2,0 EW/WE gem. statistischem Landesamt
-	Einwohner:	64 EW
-	Gebietsgröße:	ca. 1,4 ha (brutto)
-	Bruttowohndichte:	45,7 EW/ha im Plangebiet

Auf dieser Grundlage sind bei der Entwicklung des Quartiers "Feldertor III" die Wohndichte-Vorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken eingehalten.

Zusätzlich müssen in der Gesamtabwägung zwingend die planungsrechtlichen Festsetzungen, die städtebauliche Struktur und die weichen Faktoren berücksichtigt werden.

Mit der genannten Zweigeschossigkeit und dem möglichen/erforderlichen Untergeschoss ergibt sich bei der Umsetzung als Einzelgebäude die Option einer Mehrfamilienhausnutzung mit 3 Wohneinheiten. Damit wird die bestehende städtebauliche Struktur berücksichtigt und ermöglicht gleichzeitig eine über das oben aufgezeigte Maß verdichtete Nutzung. Eine Grundstücksbebauung mit Mehrfamilienhäusern ist wegen der dörflichen Struktur nicht realistisch. Zudem kann die Bebauung an der Grundstücksgrenze als Doppelhaus realisiert werden.

Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass die Einwohner zwar primär auf die Kernstadt konzentriert sind, jedoch Bauwillige, die aus den Stadtteilen stammen, sind in den allermeisten Fällen nur an Bauplätzen im Heimatort interessiert.

Um eine gesunde und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt Weikersheim und insbesondere auch seiner Stadtteile trotz des demographischen Wandels sicherzustellen, ist daher die Bereitstellung geeigneter Bauflächen mit entsprechenden Grundstücksgrößen in den Stadtteilen zwingend erforderlich und unumgänglich.

Vorrangiges Ziel muss ebenfalls sein, den ländlichen Raum weiter zu beleben und eine weitere Abwanderung wirksam zu verhindern. Unter dieser Prämisse sollten daher auch der konkrete Nachfragewunsch der Interessenten nach Grundstücksgrößen, Art und Maß der baulichen Nutzung, etc. berücksichtigt werden. Dazu ist im Gebiet ein breites Spektrum der Bauplatzgrößen vorhanden.

Auch wenn die Rechtsprechung eine Verrechnung der Wohndichten auf unterschiedliche Plangebiete nicht zulässt, muss ebenso berücksichtigt werden, dass die Stadt Weikersheim in den vergangenen Jahren in den Quartieren „Vorderes Mohlach“, „Am Planetenweg“ und „Lucianwiesen“ deutlich verdichtetes Bauen gefördert hat. Die Weiterentwicklung des Quartiers „Am Planetenweg“ lässt grundsätzlich 3 Wohneinheiten bei deutlich kleineren Bauplätzen zu.

Insbesondere im Quartierbereich "Lucianwiesen" in der zentralen Kernstadtlage zwischen Schillerstraße und Bahnhofstraße wird aktuell auf einer Fläche von ca. 1,1 ha überwiegend hochverdichteter, bis zu 4-geschossiger Geschosswohnungsbau geschaffen.

Darüber hinaus ist bereits ein weiteres Sanierungsgebiet für die Kernstadt von Weikersheim ausgewiesen, das sich gezielt auf die Wiederbelebung der Wohnnutzung der Altbauten konzentriert und eine energetische Sanierung möglich macht. Auch der Leerstand der Gewerbeflächen in diesen Gebäuden durch eine Umnutzung in Wohnraum soll mit dem Sanierungsgebiet angegangen werden. Zusätzlich sind durch private Maßnahmen auf bisherigen Gewerbebrachen ebenfalls Mehrfamilienwohnhäuser entstanden.

Die Stadt Weikersheim betreibt weiterhin und ergänzend Nachverdichtungsmaßnahmen und geht davon aus, dass im Stadtgebiet eine deutlich ablesbar über den Festlegungen liegende Bruttowohndichte umgesetzt wird. Auch wenn die Gebiete gemäß Rechtsprechung nicht angerechnet werden können, darf dies perspektivisch als Kompensationspotential nicht außer Acht gelassen werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen. Dies begründet sich in der vorhandenen Struktur und Weiterentwicklung des südlichen Gebiets Feldertor, welches noch als Mischgebiet dargestellt wurde und durch die Fortführung des Baugebiets Feldertor II.

Allgemein zulässig sollen im Plangebiet nur Wohngebäude sein. Ausnahmsweise können nicht störende Handwerksbetriebe möglich sein, was beispielsweise die Einrichtung von Friseur- oder Kosmetikstudios in den Wohnhäusern ermöglichen kann. Dies gilt analog für Büros.

Die weiteren Nutzungen nicht erwünscht und sind für den Siedlungsbereich „Feldertor III“ aufgrund der kleinen Größe des Plangebietes, der Leistungsfähigkeit der Erschließung und der Nachbarschaftsbeziehungen als unpassend zu werten.

Im gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise nach §22(2) BauNVO festgelegt. Das Plangebiet passt sich somit an die umliegende Bebauung an.

Gewünscht wird die Bebauung mit Einfamilienhäusern. Durch die festgelegte Anzahl von 3 Wohneinheiten kann dennoch eine verdichtete Bebauung erreicht werden. Dies soll auch dadurch geschaffen werden, dass die vorhandenen Geländeübergänge nicht durch Auffüllungen, sondern prinzipiell durch ein Untergeschoss abgefangen werden soll. Dies bietet die Möglichkeit für die Unterbringung von Wohnraum im talseitigen Kellerbereich.

7.2 Grünflächen

Die Anordnung der Gebäude erfolgt durch die Festsetzung von Baufenstern. Durch die entstehende nicht überbaubare Grundstücksfläche zur nördlichen freien Landschaft bildet sich durch die gärtnerische Anlegung der Freiflächen eine Eingrünung.

Zusätzlich wird festgelegt, dass auf den Grundstücken auch einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen sind. Eine Liste geeigneter Sträucher und Bäume ist festgesetzt.

Die vorgesehenen Neupflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung des Bodens zu werten. Einen weiteren Ausgleich wird die Durchgrünung und gärtnerische Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bewirken. Durch diese vorgesehene Pflanzbindung und Pflanzhaltung wird eine gute optische Einbindung des Baugebietes in die Ortseingangssituation angestrebt.

8 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet ist durch eine leichte Hanglage und gleichzeitige Ortsrandlage relativ gut einsehbar und stellt damit eine landschafts- und ortsbildprägende Situation dar. Die Dachgestaltung ist deshalb, zur Minimierung der Fernwirkung, ohne reflektierende oder spiegelnde Materialien umzusetzen. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sind als Dachfarben Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz festgelegt. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dacheingrünungen. Sie sind auf Grund des Klimawandels und einer zukunftsgerichteten energetischen Bebauung erwünscht.

Um die Einwirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren, sind für die äußere Gestaltung der Gebäude keine leuchtenden und reflektierenden Materialien, außer zu Belichtungszwecken, zulässig. Zu bevorzugen sind natürliche, nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne vorgegeben, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

Die Definition der Dachformen orientiert sich einerseits an den traditionell eher ortsüblichen Strukturen und lässt gleichzeitig die Möglichkeit zeitgemäßer Alternativen in Form von Pult- oder Zeltdächern zu.

Dadurch kann die erforderliche Photovoltaikpflicht optimal auf den Dachflächen umgesetzt werden.

Auf Flachdächer wurde in diesem Gebiet aus strukturellen Gründen bewusst verzichtet.

9 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der abzweigenden bereits vorhandenen Straße Feldertor und der davon abzweigenden Straße Kernerweg. Die Planstraße ist als Mischverkehrsfläche ohne Gehweg konzipiert da hier kein Durchgangsverkehr, sondern ausschließlich Anwohnerverkehr unterwegs ist. Zwangsläufig werden Fahrzeuge am Straßenrand abgestellt, was die gewünschte Verkehrsberuhigung erzeugt. Die Ausbaubreite passt sich der geplanten Nutzung und den notwendigen Fahrzeugbreiten an.

10 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes soll im Mischsystem erfolgen. Leicht verschmutztes Dachflächenwasser soll nach Möglichkeit und Bodenbeschaffenheit versickern. Das sonstige Schmutzwasser und auch das stärker verschmutzte Wasser aus den Verkehrsflächen soll mit dem Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Der Anschluss erfolgt in den bestehenden Kanal in der Straße Feldertor.

11 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Schäftersheim. Die Struktur des umliegenden Gebiets ist überwiegend ländlich geprägt. Im Süden befindet sich das bestehende Wohnbaugebiet „Feldertor“ und „Feldertor II“.

Direkt angrenzend befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, etwas außerhalb ein Weinbaubetrieb als Aussiedlerhof sowie an der Straße Feldertor mehrere stillgelegte Betriebe.

Nördlich des Plangebiets liegen die Weinberge von Schäftersheim. Von diesen gehen Immissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb vor allem durch Spritzmittel, Ernte usw. aus.

Weiter im Süden verläuft die Landesstraße 1001. Hier ist mit üblichem Straßenverkehrslärm zu rechnen.

12 Umweltschutzrechtliche Belange

Das Büro Klärle GmbH, Weikersheim, hat im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Feldertor III" ermittelt welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieses Bebauungsplans entstehen und die Möglichkeiten der Überwindung aufgezeigt.

Im Textteil sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität enthalten.

Die gesamte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie der Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der im Umweltbericht genannte planexterne Ausgleich wird über die Ökokonto-Maßnahme M26 der Stadt Weikersheim erbracht. Die Beschreibung ist der Begründung als Anlage beigefügt.