

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**WEIKERSHEIM**

GEMARKUNG WEIKERSHEIM



## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
**"Drosselweg – 1. Änderung"**  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im Bereich mit der Nutzungsschablone 2 geändert hinsichtlich:

- Bauweise (Textteil, Ziff. 2.3)
- Anzahl der Wohneinheiten (Textteil Ziff. 2.6)
- maximal zulässiger Gebäudehöhe (Planteil, Nutzungsschablone 2)
- Bezugshöhe (Planteil, zeichnerischer Teil)
- Dachform (Planteil, Nutzungsschablone 2)

Sämtliche weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen zum Bebauungsplan "Drosselweg" in der Fassung der Rechtsverbindlichkeit vom 21.12.2018.

Die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend den aktuell gültigen Vorgaben angepasst.

**(Diese Begründung betrifft ausschließlich die Bebauungsplan-Änderung)**

**Entwurf 18.07.2024**

Stadt Weikersheim  
Marktplatz 7  
97990 Weikersheim  
Tel.: 07934 / 102-0

 **SSW** GMBH  
PLANUNGSGRUPPE  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR  
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bebauungsplanverfahren</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Angrenzende Bebauungspläne	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt der Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Umweltschutzrechtliche Belange</b>	<b>6</b>
7.1	Natur- und Artenschutz	7
7.2	Schutzgut Boden und Fläche	7
7.3	Schutzgut Wasser	8
7.4	Schutzgut Luft und Klima	9
7.5	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	9
7.6	Schutzgut Mensch, Kultur und Sachgüter	9
<b>8</b>	<b>Zusammenfassende Abwägung</b>	<b>10</b>

## 1 Anlass der Planaufstellung

Nachdem die verdichteten Quartierentwicklungen in der zentralen Ortslage der Kernstadt Weikersheim zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelt sind oder sich in aktueller Umsetzung befinden, stehen momentan bzw. in absehbarer Zukunft nur sehr begrenzt Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung oder lassen sich flächigere zusammenhängende innerörtliche Neubauareale generieren.

Vor diesem Hintergrund und der nachweislich anhaltend hohen Nachfrage nach kostengünstigerem / "bezahlbarem" Wohnraum sowohl aus der Stadt Weikersheim bzw. den Stadtteilen selbst, als auch der umgebenden Raumschaft, ist es zwingend erforderlich, entsprechende Entwicklungsflächen mit dem Schwerpunkt im Sinne des verdichteten Wohnens bzw. des Geschosswohnbaus bereit zu stellen.

Vor diesem Hintergrund sollen im Bereich des Quartiers "Drosselweg" in der Ortslage Drosselweg / Mohlachstraße / Steinriegel / Hardtsteige, für das bereits ein Bebauungsplan vorliegt (Rechtskraft 21.12.2028), entsprechend erweiterte Voraussetzungen geschaffen werden.

Mit dieser Nachverdichtungsabsicht entspricht das Vorhaben in vollem Umfang dem von der Stadt Weikersheim bzw. der übergeordneten Regionalplanung generell verfolgten Grundsatz einer konsequenten "Innen-vor-Außenentwicklung", bei der insbesondere potentielle Entwicklungs- bzw. Reservflächen innerhalb der bestehenden Ortslage aktiviert, planerisch definiert und baulich umgesetzt werden sollen.

Da sich dieses Planungsziel einer erweiterten baulichen Entwicklung jedoch im Rahmen der zentralen Festsetzungen des bereits vorliegenden Bebauungsplans "Drosselweg" nicht umsetzen lässt, soll mit dem Bebauungsplanverfahren "Drosselweg – 1. Änderung" ein entsprechendes Planungsrecht zur Realisierung der vorgesehenen Nachverdichtungsmaßnahme geschaffen werden.

## 2 Bebauungsplanverfahren

Der Schwerpunkt der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt dabei auf der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als zentraler Anforderung.

Vor diesem Hintergrund erfüllt der Bebauungsplan "Drosselweg – 1. Änderung" grundsätzlich die Voraussetzungen eines "Bebauungsplans der Innenentwicklung" gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt:

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes).
- Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).
- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Diese Voraussetzungen wurden überprüft und liegen vor.

Die Erstellung eines Umweltberichts, einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung sind darüber hinaus im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt unter Kap. 6 dieser Begründung.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Drosselweg – 1. Änderung" und den örtlichen Bauvorschriften "Drosselweg – 1. Änderung" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des

räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bzw. des Bebauungsplans "Drosselweg" aufgehoben.

Die Verfahrensdaten bzw. der Verfahrensablauf zum Bebauungsplan " Drosselweg – 1. Änderung " ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im Planteil / zeichnerischen Teil sowie dem Textteil (Ziff. 1.1) des Bebauungsplans zu entnehmen.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Das Planungsgebiet tangiert lediglich im äußersten nördlichen Randbereich das im vorliegenden Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 ausgewiesene Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet).

Da das Vorbehaltsgebiet für Erholung dabei generell den gesamten Wohnort Weikersheim vollständig umschließt und somit annähernd keinen "Entwicklungsspielraum" zulässt, müssen städtebauliche Entwicklungen der Stadt zwangsläufig immer in diesen Bereich hinein erfolgen, wobei der Bebauungsplan "Drosselweg" im relevanten Rand- bzw. Überschneidungsbereich eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorsieht.

Darüber hinaus sind keine weiteren konkretisierenden Festsetzungen in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan definiert.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der vorliegende Flächennutzungsplan der Stadt Weikersheim wurde zwischenzeitlich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "Drosselweg" nachrichtlich angepasst und weist das Planungsgebiet bzw. den gesamten Quartierbereich als geplante Wohnbaufläche aus.

Die Stadt Weikersheim beabsichtigt auf Grund der voraussichtlich zeitnahen vollständigen Aufsiedelung des Wohngebiets, die Fläche im Rahmen eines weiteren Änderungs- bzw. Fortschreibungsverfahrens als bestehende Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Die unmittelbar an das Quartier "Drosselweg" angrenzenden Flächen im Bereich "Äußeres Mohlach" und "Hardt-Förchle" sind im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weikersheim ebenfalls bereits als bestehende Wohnbauflächen definiert.

#### **3.3 Angrenzende Bebauungspläne**

Im Süden grenzt der Bebauungsplan "Drosselweg" abschnittsweise nahtlos an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hardt-Förchle" an, der eine ausschließliche Wohngebietsnutzung vorsieht.

Sowohl nach Süden, als auch nach Westen grenzt der Bebauungsplan "Äußeres Mohlach" an, der ebenfalls ausschließlich wohnbaulich gewidmet ist.

Dabei ergibt sich im Bereich des bestehenden Erschließungselementes Drosselweg eine Überschneidung der beiden räumlichen Geltungsbereiche der Quartiere "Äußeres Mohlach" und "Drosselweg" bzw. "Drosselweg – 1. Änderung".

### **4 Städtebauliche Ausgangssituation**

Die öffentliche Erschließung ist entsprechend der im vorliegenden Bebauungsplan "Drosselweg" zeichnerisch festgesetzten Darstellung generell bereits vollumfänglich hergestellt.

Dies betrifft die bauliche Ertüchtigung des Stichelements im Zuge des Drosselwegs nördlich der Anbindung an die Mohlachstraße / Steinriegel mit dem zusätzlich erstellten öffentlichen Parkraumangebot in Form von Senkrechtstellplätzen in der unmittelbaren Gebietseingangssituation.

Die Umsetzung der eigentlichen inneren Erschließungsstruktur ist im Sinne eines Stich- bzw. Mischverkehrselements mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge im östlichen Abschluss ebenfalls bereits erfolgt.

Südlich dieses Wohnerschließungswegs wurde die Bebauung zwischenzeitlich mit dem Schwerpunkt Geschosswohnungsbau in Form von 3 Gebäudeeinheiten und entsprechend der unmittelbaren topographischen Situation und Ansicht in 3- bis 4-geschossiger Bauweise mit 18 Wohneinheiten vollständig realisiert.

Die bereits bestehenden Gebäude wurden dabei ausschließlich in Flachdachform und abschnittsweise Staffelgeschoss ausgebildet.

Der nördliche Quartierabschnitt bzw. der Bereich des nördlichen Baufensters wurde bislang noch nicht bebaut und steht für die weitere bauliche Entwicklung zur Verfügung.

## 5 Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

In diesem Quartierabschnitt wird die bislang vorgesehene Einzel- oder Doppelhausbebauung zu Gunsten einer "innerörtlichen" Nachverdichtung durch die Entwicklungsmöglichkeit eines eher verdichteten Wohnungsbaus, insbesondere auch zur vollumfänglichen Erfüllung der im Regionalplan Heilbronn-Franken für die Stadt Weikersheim definierten Vorgabe einer Bruttowohndichte von 45 Einwohnenden / Hektar (EW / ha) ersetzt:

- Gebietsgröße / Geltungsbereich B-Plan "Drosselweg – 1. Änderung" (Bruttobauland): ca. 0,73 ha
- Wohneinheiten insgesamt: 40 WE (18 WE Bestand + 22 WE geplant)
- Belegungsdichte: 1,9 Einwohner (EW) / WE
- **Bruttowohndichte: ca. 104 EW / ha**

Damit wird durch dieses Änderungsverfahren zur baulichen Nachverdichtung, insbesondere der Grundsatz eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden vollumfänglich erfüllt und ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich kann vermieden bzw. generell reduziert werden.

Gleichzeitig kann der vorhandenen Nachfrage nach kostengünstigerem Wohnraum Rechnung getragen werden, da insbesondere junge Familien auch im ländlichen Raum, nicht immer in der Lage sind, entsprechende Grundstücke zu erwerben und eine freistehende Einfamilienhaus- oder Doppelhausbebauung zu finanzieren, jedoch auf Grund der optimalen infrastrukturellen Ausstattung sehr interessiert sind am Ort zu bleiben bzw. in die Kernstadt von Weikersheim umzusiedeln.

Darüber hinaus dient die Änderung der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der gestalterischen Ausprägung im Sinne der Ausbildung eines homogenen Quartiercharakters mit einheitlicher Gebäudehöhe und Flachdachstruktur.

## 6 Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens "Drosselweg -1. Änderung" nachfolgende Anpassungen bzw. Fortschreibungen der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich der Nutzungsschablone 2 bzw. der nördlich des zentralen Stickerschließungselements eingetragenen überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen:

- Die bislang festgesetzte offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im Sinne der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung wird durch eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit der Zulässigkeit von Gebäuden auch über 50,0 m Länge innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen ersetzt.

- Vor diesem Hintergrund konsequente Herausnahme der bislang im Zuge der Einzel- und Doppelhausbebauung vorgegebenen Einschränkung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten.
- Streichung der Dachformen "Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD) und Zeltdach (ZD) sowie der damit unmittelbar verbundenen maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen und Beibehaltung der ausschließlichen zulässigen Dachform im Sinne eines (begrünten) Flachdachs.
- Angleichung der zukünftig maximal zulässigen Gebäudehöhe in diesem Bauabschnitt an die bereits realisierte Bebauung im südlichen Quartierbereich auf 9,00 m.
- In diesem Zusammenhang wird auch auf der Grundlage der bereits vorliegenden grundsätzlichen baulichen Konzeptvorstellungen eine geringfügige Modifikation der Bezugshöhe von 250,50 m ü. NHN auf 251,00 m ü. NHN im westlichen Abschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche / Bau-fenster vorgenommen

Sämtliche weiteren im Rahmen des Bebauungsplans "Drosselweg" getroffenen Festsetzungen bleiben grundsätzlich bestehen und werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Drosselweg – 1. Änderung" bestätigt bzw. behalten ihre Rechtsverbindlichkeit.

Darüber hinaus werden im Zuge dieses Änderungsverfahrens die folgenden Planungsinhalte in den örtlichen Bauvorschriften und den Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan "Drosselweg – 1. Änderung" gemäß den aktuell gültigen Vorgaben ergänzt bzw. angepasst:

- Energiegewinnungsanlagen (Ziff. 3.1.4)
- Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser (Ziff. 3.10)
- schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten (Ziff. 4.4.1)
- Verwertung von Erdaushub (Ziff. 4.4.3)
- Abbruch- und Bauabfälle (Ziff. 4.4.4)
- Altlasten (Ziff. 4.5)
- Verglasungen (Ziff. 4.6.1)
- Außenbeleuchtung (Ziff. 4.6.2)
- Lichtemissionen (Ziff. 4.6.3)
- Kleintierschutz (Ziff. 4.6.4)
- Grünordnung (Ziff. 4.6.6)
- Erneuerbare Energien (Ziff. 4.8)

## 7 Umweltschutzrechtliche Belange

Der Bebauungsplan "Drosselweg – 1. Änderung" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer weiteren Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z. B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) durch die Erfordernis der 1. Änderung bestehen nicht.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es muss im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Drosselweg" kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Es ist jedoch im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens "Drosselweg – 1. Änderung" zu ermitteln, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die ausschließliche geringfügige Nachverdichtung / Erweiterung bzw. die Aufstellung und Umsetzung dieses Bebauungsplans entstehen und ggf. die Möglichkeiten der Überwindung aufzuzeigen.

## 7.1 Natur- und Artenschutz

Generell ist festzustellen, dass jeder Hochbau in verträglichem Maße bzw. die vorgesehene Nachverdichtung, insbesondere im Sinne einer baulichen Intensivierung bereits beplanter Flächen, wegen der Pflicht schonend, rücksichtsvoll und sparsam mit Bauflächen umzugehen und um den weiteren Flächenverbrauch zu reduzieren bzw. überbaubare Flächen ökologisch sinnvoll zu nutzen, immer einer flächenhaften Ausdehnung vorzuziehen ist.

Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan "Drosselweg" des Büros Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH vom 01.08.2018 wurde dieser Aspekt umfassend untersucht und bewertet.

Es kann festgestellt werden, dass durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bzw. Eingrünungsmaßnahmen die Auswirkungen der Planung minimiert werden können, eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebiets ist jedoch nicht möglich, so dass der erforderliche Ausgleich mit Hilfe einer externen Kompensationsmaßnahme zu erbringen war und zwischenzeitlich hergestellt wurde.

Da der Bebauungsplan "Drosselweg – 1. Änderung" keine Modifikation bzw. insbesondere Erhöhung der Grundflächenzahl vorsieht bleibt der rechnerische Überbauungsgrad im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens unverändert und führt vor diesem Hintergrund zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzguts bzw. es besteht diesbezüglich kein zusätzlicher Handlungsbedarf.

Um darüber hinaus Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern sind nachfolgende Maßnahmen und Vorkehrungen unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG durchzuführen:

- Baumaterialien und Baufahrzeuge dürfen nur in dem im zeichnerischen Teil rot dargestellten Allgemeinen Wohngebiet oder auf den definierten öffentlichen Verkehrsflächen gelagert bzw. abgestellt werden.
- Beseitigung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar. Sind Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, dann muss vorab durch eine fachkundige Person nachgewiesen werden, dass durch den Eingriff keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Der Nachweis ist dem Landratsamt – Umweltschutzamt, untere Naturschutzbehörde – zeitnah und unaufgefordert mitzuteilen.
- Können Verbotsverletzungen nicht ausgeschlossen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten nach § 39 (5) Nr. 2 bzw. § 44 (1) 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu stellen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten an Glasfassaden und Fensterflächen sind entsprechende Schutzmaßnahmen wie z. B. stark spiegelnde oder durchsichtige Fassaden zu ergreifen bzw. im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

## 7.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auf Grund der fläche- und bodenbezogenen geänderten Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans "Drosselweg – 1. Änderung" hinsichtlich der Anpassung der Bauweise und vertikalen Erweiterung bzw. Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, kann von keiner künftigen Erhöhung des Versiegelungsgrads durch bauliche Maßnahmen ausgegangen werden, insbesondere da die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die überbaubare Grundstücksfläche unverändert ausgewiesen bzw. bestätigt wird.

Darüber hinaus sind im Zuge der Novellierung des Baurechts 2017 die zu betrachtenden Umweltbelange um das Thema "Fläche" ergänzt. Dabei geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme

und um den Grundsatz des Flächensparens (siehe auch § 1a Abs. 2 BauGB). Im Gegensatz dazu stehen beim Schutzgut Boden qualitative Betrachtungen zu den verschiedenen Funktionen des Bodens im Naturhaushalt im Vordergrund.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wird der Flächenverbrauch im Außenbereich generell reduziert. Vor diesem Hintergrund kann der kontinuierlich anhaltenden Siedlungsentwicklung im Außenbereich durch Flächenversiegelung, Zerschneidung etc. sinnvoll und insbesondere nachhaltig entgegengewirkt werden.

### **7.3 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist grundsätzlich nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten.

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden, somit ist mit keiner Beeinträchtigung für das Teilschutzgut Oberflächengewässer zu erwarten.

Für das Teilschutzgut Grundwasser wurde im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan "Drosselweg" des Büros Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH vom 01.08.2018 folgendes Schema zur Bewertung von Flächen entwickelt (Quelle: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Teil A).

Wichtigstes Kriterium ist dabei die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen, um die relevanten landschaftsplanerischen Funktionen Grundwasserdargebot und –neubildung beschreiben zu können.

Die Klassifizierung der Durchlässigkeiten erfolgte in Baden-Württemberg auf der Basis der geologischen Gliederung in der Geologischen Übersichtskarte 1:300.000 ("GÜK300") des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB). Die Klassifizierung bezieht sich auf die geologischen Formationen und ist auf die in der Geologischen Karte (GK50) dargestellten Abgrenzungen übertragbar.

Für die lokale Ebene erscheint deshalb die Durchlässigkeit durchaus geeignet, um die Eingriffserheblichkeit zumindest grob beurteilen zu können. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins weitere Kriterien wie z.B. Nutzungsart (Wald, Acker etc.), Deckschichten oder andere überlagernde (drainierende) Schichten eine wichtige Rolle.

Durch entsprechende Planung sollte auch eine Verunreinigung wertvoller Grundwasservorkommen vermieden werden.

Im Plangebiet tritt Mittlerer Muschelkalk auf. Entsprechend der Tabelle "Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Grundwasser" ist das Plangebiet damit in die Stufe 2 (gering) einzuordnen.

Während in den versiegelten Bereichen die Funktion komplett verloren geht, bleibt die Funktion in den unversiegelten Flächen gleichwertig erhalten.

Da insbesondere der Versiegelungsgrad im Zuge der Beibehaltung des räumlichen Umfangs der im Bebauungsplan "Drosselweg" eingetragenen überbaubaren Grundstücksfläche, als auch der bislang festgesetzten Grundflächenzahl nicht zunimmt, ist von keiner Verschlechterung des ermittelten Eingriffs durch das Bebauungsverfahren "Drosselweg – 1. Änderung" in das Schutzgut Wasser auszugehen.

Es ist darüber hinaus eine ordnungsgemäße Niederschlags-/ Abwasserbeseitigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. In den Baugenehmigungsunterlagen ist darzustellen, ob und inwieweit Grundwasser betroffen ist.



## 7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ordnet sich gemäß des Umweltberichts zum Bebauungsplan "Drosselweg" des Büros Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH vom 01.08.2018, entsprechend der Tabelle "Bewertungsrahmen für das Schutzgut Klima / Luft", in eine mittlere Wertigkeit (Stufe C) hinsichtlich dem Schutzgut Luft / Klima ein.

Grundsätzlich bewirken die geplanten Gebäude eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima kann jedoch durch die grünordnerischen Maßnahmen bzw. Pflanzgebote, die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans "Drosselweg" unverändert umzusetzen sind, verringert werden, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auf das Kleinklima auswirken.

Die bereits bestehende bzw. zukünftige Bebauung des Wohnquartiers und der damit verbundene Versiegelungsgrad führen generell zur Verringerung von Verdunstung und Luftaustausch und führt in Kombination mit erhöhter Rückstrahlung auf den versiegelten Flächen zu einer Erwärmung im Vergleich zu Freiflächen oder weniger dicht bebauten Gebieten.

Jedoch wird sich diese Problematik durch die nur im geringen Umfang vorgesehene Nachverdichtungsmöglichkeit in keinem signifikanten Maß verschärfen.

Allerdings sind in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabenbereichs, insbesondere auch in den angrenzenden Wohngebieten der vergangenen Jahrzehnte viele Bäume und Vegetationsstrukturen bereits umgesetzt bzw. vorhanden, die durch Verschattung und Verdunstung sowie die Filterfunktion der Blätter wesentlich zu einer Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität beitragen.

## 7.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Büro Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH stellt in seinem Umweltbericht zum Bebauungsplan "Drosselweg" vom 01.08.2018 fest, "dass die Planung generell am Ortsrand von Weikersheim keine wesentliche Veränderung des Siedlungscharakters der Landschaft bewirkt.

Durch die bereits vorhandene Bebauung in dieser östlichen Ortslage der Kernstadt sowie im Quartier "Drosselweg" selbst, ist die Landschaft bereits vorgeprägt und erfährt nur eine sehr geringe Beeinträchtigung.

Das Gebiet ist durch die Wiesenfläche und die sie umgebende Feldhecke charakterisiert. Zwar wird die Bebauung im Gebiet verstärkt, allerdings wird diese Abwertung durch die Anlage einer Streuobstwiese und den randlichen Heckenpflanzungen gemindert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Fortschreibung des Bebauungsplans im Sinne der baulichen Nachverdichtung keine Änderung dieser Auswertung ergibt, insbesondere da sich die festgesetzte maximale Gebäudehöhe an der bereits realisierten Bebauung im südlichen Quartierabschnitt orientiert und sich die gesamte bauliche Entwicklung somit visuell gut in die deutlich ablesbar nach Norden hin ansteigende topographische Situation integriert.

In der Abwägung zwischen Flächenverbrauch und Auswirkungen auf das Landschaftsbild, wird darüber hinaus dem Flächensparen generell ein höheres Gewicht beigemessen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild – insbesondere auch vor dem Hintergrund der getroffenen Gestaltungsvorgaben – als vollumfänglich verträglich eingestuft.

## 7.6 Schutzgut Mensch, Kultur und Sachgüter

Die Erholungswirksamkeit der freien Landschaft wird maßgeblich durch die Attraktivität des Landschaftsbildes bestimmt. Das Landschaftsbild ist jedoch nicht als feststehender Begriff zu verstehen, sondern als Leitbild, das der Mensch sich von einem bestimmten Lebensraum macht. Es ist dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt und wird in verschiedenen Epochen und von verschiedenen Menschen unterschiedlich empfunden.

Als Funktionen dieses Schutzgutes werden allgemeine Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die Analyse erfolgt allerdings nicht getrennt nach diesen Einzelfunktionen, sondern als deren Aggregation zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Vor dem Hintergrund der oben getroffenen Aussagen, kann eine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die unmittelbar verortete betroffene Bevölkerung ausgeschlossen werden.

Auf Grund des insgesamt geringen Eingriffs des Gesamtquartiers, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem angestrebten geänderten Maß der baulichen Nutzung bzw. der vorgesehenen Möglichkeit der Nachverdichtung, in die bestehenden Landschaftsstrukturen bleibt die Erholungsfunktion der arrondierenden freien Landschaft uneingeschränkt erhalten.

Sollten bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) angetroffen werden, sieht der Bebauungsplan "Drosselweg" bzw. "Drosselweg – 1. Änderung" darüber hinaus verbindlich vor, dass unverzüglich die Stadt Weikersheim, die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt zu unterrichten sind.

Der Fund und die Fundstelle sind in diesem Fall bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-behörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Es wird zudem auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sowie auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG hingewiesen

## 8 Zusammenfassende Abwägung

Die planungsrechtliche Fortschreibung des Quartierbereichs durch das Bebauungsplanverfahren "Drosselweg – 1. Änderung" trägt den generellen Planungsansätzen einer baulichen und nutzungsstrukturellen Intensivierung und Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. der konsequenten Aktivierung und Attraktivierung von Reserveflächen in vollem Umfang Rechnung.

Dabei stellt das angestrebte 1. Bebauungsplan-Änderungsverfahren einen auch aus umweltrelevanten Aspekten deutlich geringeren ökologischen Eingriff dar als eine weitere Inanspruchnahme unberührter Ortstrandlagen, bei gleichzeitiger städtebaulicher Verträglichkeit.

Vor diesem Hintergrund lässt sich aus städtebaulich-gestalterischer, baulich-funktionaler sowie umwelt- und artenschutzrechtlicher Sicht, die Eignung des Wohnstandorts "Drosselweg – 1. Änderung" insbesondere im Sinne einer Nachverdichtung als absolut sinnvolle und nachhaltige Maßnahme nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine bauliche Ergänzung in diesem Sinne als durchaus plausibel erscheinen.
- Die öffentliche Erschließung ist vollumfänglich durch die bereits im Quartier hergestellten und arrondierenden Verkehrselemente gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende begrenzte Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Nutzungserweiterung uneingeschränkt aufzunehmen.
- Die definierte bzw. geänderte Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe der Gebäude gewährleistet insbesondere auf Grund ihrer räumlich eng definierten Ausprägung eine gute städtebauliche Integration in die unmittelbar angrenzenden Quartiersabschnitte und umgebenden Ortsbereiche.

- Der getroffene planungsrechtliche Rahmen stellt dabei eine optimale Einbindung in das bestehende Nutzungsspektrum des Quartiers und insbesondere vor dem Hintergrund der ausschließlich vorgesehenen Art der Nutzung im Sinne von Wohnen, eine hohe Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche sicher.
- Die geplante Änderung bzw. der damit verbundene lediglich punktuelle strukturelle Eingriff lässt darüber hinaus keine gravierenden Beeinträchtigungen in bestehenden Freiraumstrukturen und relevanten Umweltbelangen erwarten.