



STADT ADELSHEIM
ZUKUNFT AUS TRADITION

**TEIL 1:
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN DER STADT ADELSHEIM,
STADTTEIL ADELSHEIM,
"STEINÄCKER RECHTS"**

**TEIL 2:
UMWELTBERICHT DER WAGNER + SIMON INGENIEURE GMBH**

FASSUNG VOM **13.05.2024**
 22.01.2024
 31.01.2022
 26.07.2021
 29.06.2020

Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom 13.05.2024 überein.

Adelsheim, den 14.05.2024

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1:

1	Allgemeine Angaben zur Stadt	1
2	Lage und Abgrenzung des Baugebiets	3
3	Übergeordnete Planung.....	4
3.1	Landesentwicklungsplan 2002	4
3.2	Einheitlicher Regionalplan	4
3.2.1	Zielabweichungsverfahren	6
4	Flächennutzungsplan	6
5	Schutzgebiete.....	8
5.1	Feldhecke 1 "Steinäcker rechts" Biotop Nr. 6622-2250-069	9
5.2	Biotopverband.....	10
6	Erforderlichkeit der Planaufstellung	10
7	Verfahren	11
8	Aufhebung.....	12
9	Bestandserhebung	12
10	Daten zum Baugebiet	12
10.1	Flächenbilanz	12
10.2	Städtebauliche Bilanz.....	13
11	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	13
11.1	Art der baulichen Nutzung	13
11.2	Maß der baulichen Nutzung	14
11.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	14
11.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
11.5	Zulässige Zahl der Wohneinheiten	15
11.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15

11.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	16
11.8	Nachrichtliche Hinweise	16
11.9	Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen	16
11.10	Äußere Gestaltung baulicher Art	17
11.11	Dachform und Dachneigung	17
11.12	Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	17
12	Eingriffe und Umweltbelange	18
12.1	Umweltbelange	18
12.2	Erläuterungen zum Klimaschutz	20
12.3	Erläuterungen zum Artenschutz	21
12.3.1	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	22
12.4	Waldabstand	23
13	Erschließung	24
13.1	Verkehrstechnische Erschließung	24
13.2	Ver- und Entsorgung	24
13.3	Erschließungskosten	25
14	Planverwirklichung	25

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
DER STADT ADELSHEIM, STADTTEIL ADELSHEIM,
"STEINÄCKER RECHTS"

TEIL 1

1 Allgemeine Angaben zur Stadt

Die Stadt Adelsheim liegt im Südosten des Neckar-Odenwald-Kreises und grenzt im Süden an den Landkreis Heilbronn und den Hohenlohekreis an. Die Kleinstadt befindet sich im Norden von Baden-Württemberg und gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar. Sie liegt verkehrsgünstig an der A81 Heilbronn-Würzburg. Die Stadt Heilbronn liegt ca. 50 km südlich und die Stadt Würzburg ist ca. 70 km nördlich von der Stadt Adelsheim entfernt. Die Kreisstadt Mosbach ist ca. 25 km westlich über die B292 zu erreichen. Das Regionszentrum Mannheim liegt ca. 86 km in östlicher Richtung entfernt.

Die Stadt Adelsheim umfasst mit ihren 3 Stadtteilen, Weilern und Höfen eine Gemarkungsfläche von 4.384 ha.

In der Kernstadt Adelsheim leben 3 451 Personen von insgesamt 4 972 Gesamteinwohnern. Die Angaben sind Stand 31.03.2020.

Abbildung 1: Auszug aus Topografischen Karte 1:10000 LGL Baden-Württemberg 2014



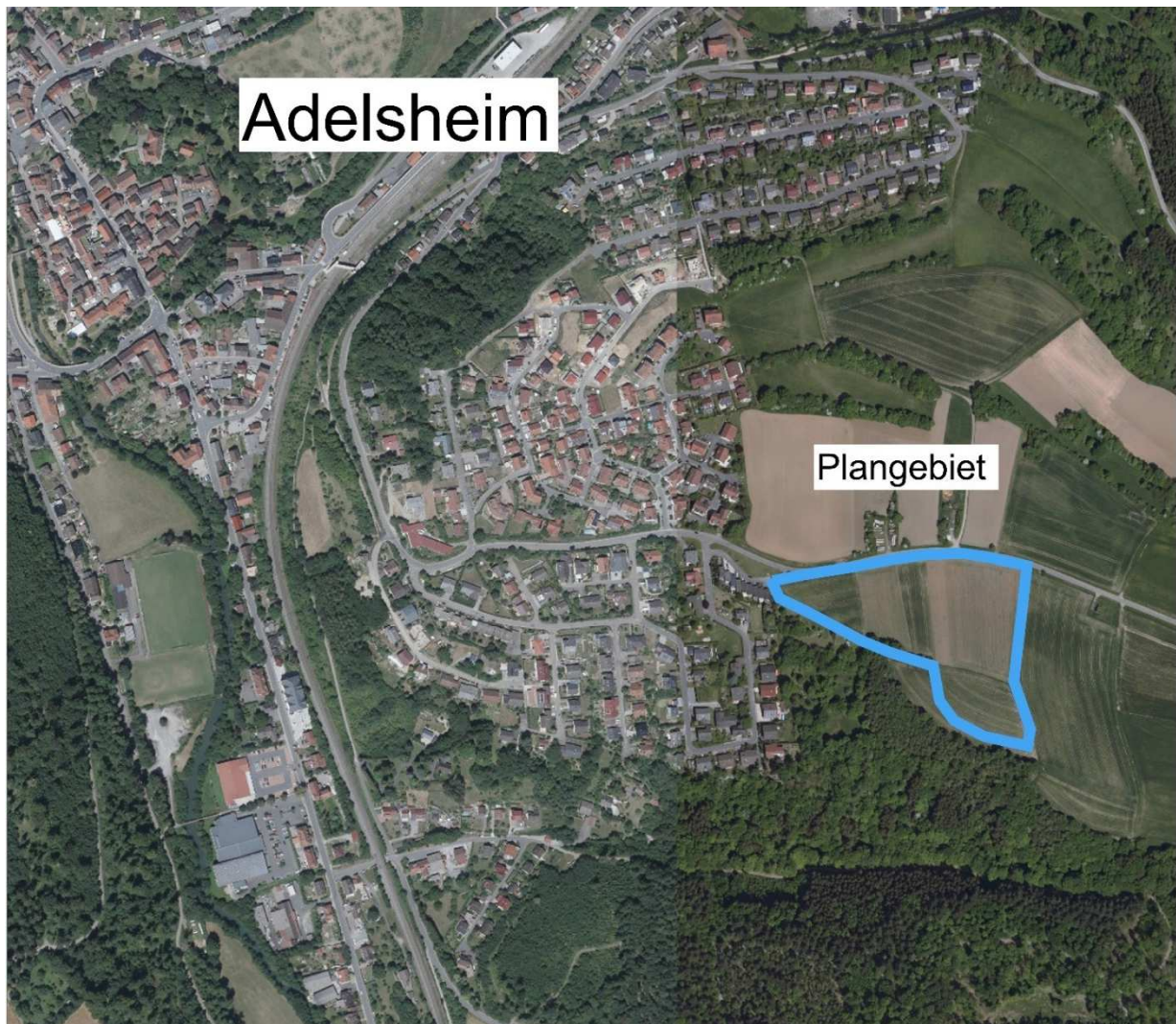
2 Lage und Abgrenzung des Baugebiets

Das geplante Wohngebiet "Steinäcker rechts" liegt am südöstlichen Stadtrand der Kernstadt Adelsheim. Im Norden grenzt die "Hergenstadter Straße" mit dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen an. Weitere landwirtschaftliche Ackerflächen begrenzen das Gebiet östlich. Die Wohnbebauung des Baugebiets "Weide" schließt im Westen an. Südlich begrenzen ein Feldweg und eine landwirtschaftliche Fläche mit dahinterliegendem Waldbestand das Plangebiet.

Das Gebiet befindet sich in einer schwach geneigten Hanglage mit einem gleichmäßig verlaufenden Gefälle von ca. 7,5 % von Osten nach Westen.

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Vollständig einbezogen sind die Flurstücke Nr. 2969, 2967, 2966, 2964, 2964/1, 2963, 2963/1, 2961, 2960, 2959. Das Flurstück Nr. 2950 ist nur mit einer Teilfläche aufgenommen.

Abbildung 2: Luftbild (Quelle LUBW)



3 Übergeordnete Planung

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan mit Datum vom 21.08.2002 wird die Stadt Adelsheim als "ländlicher Raum im engeren Sinne" sowie dem Mittelzentrum Buchen zugeteilt. Adelsheim liegt auf der Entwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim – (Tauberbischofsheim).

Hervorgehoben wird im Landesentwicklungsplan für den "ländlichen Raum im engeren Sinne" die entwicklungsstrategisch wichtige Rolle günstiger Wohnstandortbedingungen, die es zu sichern, Ressourcen schonend und landschaftsgerecht zu nutzen und als Vorteil im Standortwettbewerb gezielt einzusetzen gilt (Plansatz 2.4.3.1).

Größere Neubauf Flächen sollen dort ausgewiesen werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden können (Plansatz 2.4.1.1).

3.2 Einheitlicher Regionalplan

Das Ziel der Landesplanung für die Region "Rhein-Neckar" ist im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahre 2014 formuliert und begründet.

Die Stadt Adelsheim zählt in Verbindung mit der Stadt Osterburken zu den Doppelzentren unterer Stufe. Die Städte nehmen ihre Aufgaben gemeinsam wahr.

Adelsheim liegt als Unterzentrum (Doppelzentrum) auf 2 großräumigen Entwicklungsachsen (Miltenberg) – Walldürn – Buchen (Odenwald) – Osterburken – Adelsheim – (Möckmühl) und (Kaiserslautern) – Grünstadt – Frankenthal (Pfalz) – Ludwigshafen am Rhein – Mannheim – Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – (Tauberbischofsheim).

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen formuliert der Regionalplan seine Ziele wie folgt:

Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sollen zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden.

Das geplante Wohngebiet "Steinäcker rechts" ist in der Raumnutzungskarte des "Einheitlichen Regionalplans" (ERP) als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige

Flächen dargestellt. Die Fläche liegt in einem regionalen Grünzug und in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Im Westen schließt unmittelbar die bestehende Bebauung des Wohngebiets "Weide" an.

Im Regionalplan ist die Kernstadt Adelsheim als Gemeinde bzw. Gemeindeteilen im "Siedlungsbereich Wohnen" aufgenommen und soll über die Eigenentwicklung hinausgehende Wanderungsgewinne aufnehmen.

Die Kernstadt Adelsheim ist mit dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH und der Heilbronner-Hohenloher-Haller Nahverkehr GmbH am öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Es sind 5 Haltestellen der Buslinien und 2 Haltepunkte der Bahnlinien vorhanden.

Der nächstgelegene Haltepunkt Adelsheim Ost der Heilbronner-Hohenloher-Haller Nahverkehr GmbH liegt 12 Gehminuten, ca. 1,0 km, vom geplanten Wohngebiet entfernt.

Die Stadt Adelsheim liegt im Programmgebiet "Naturpark Neckartal-Odenwald".

Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte – Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Quellenangabe: Verband Region Rhein-Neckar)

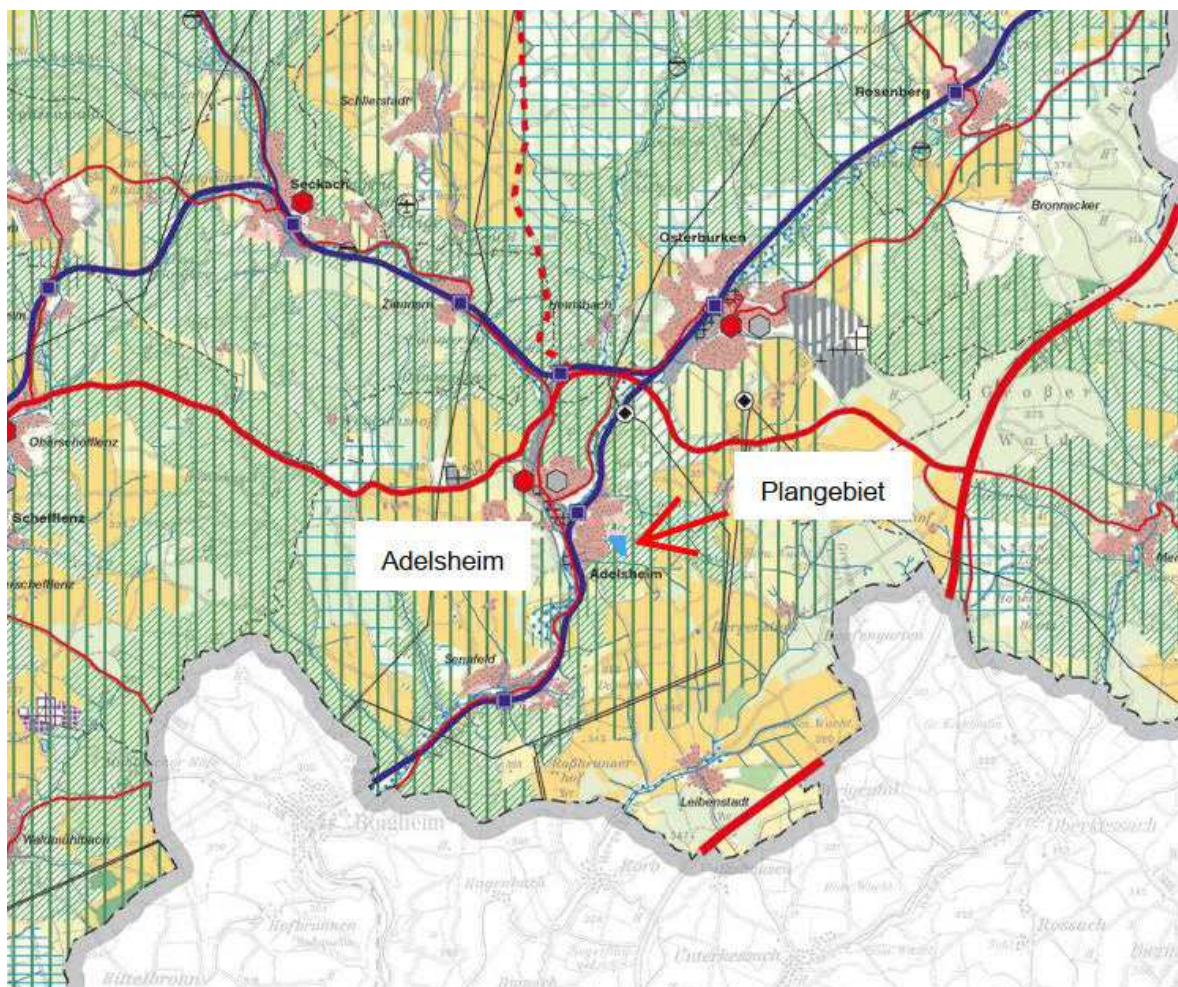
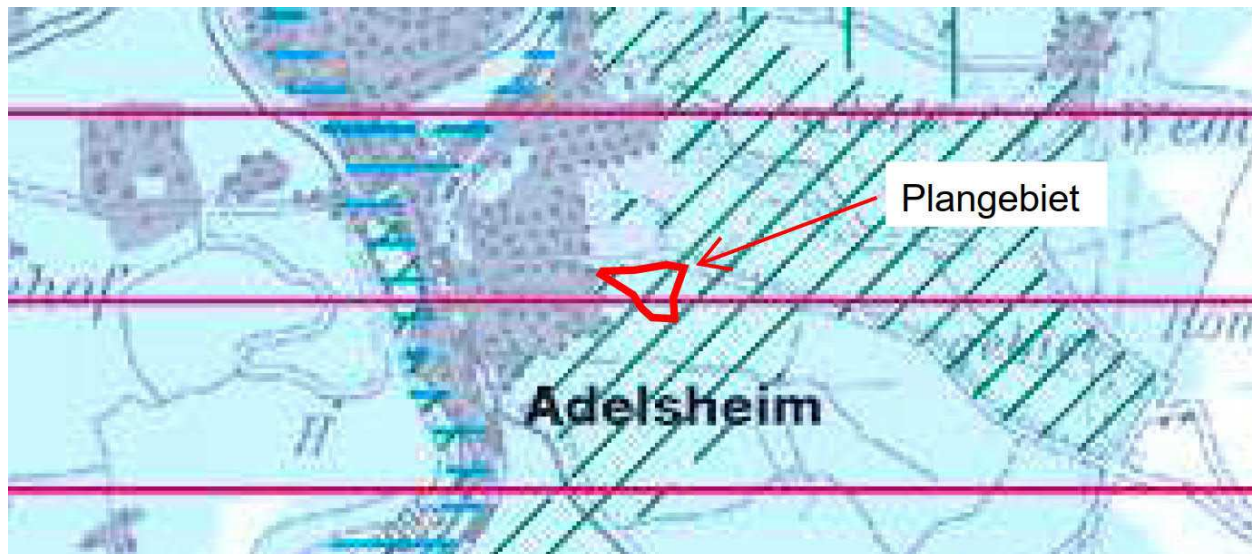


Abbildung 4: Auszug aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Quellenangabe: Verband Region Rhein-Neckar)



3.2.1 Zielabweichungsverfahren

Auf Grund der Lage des geplanten Wohngebietes innerhalb eines regionalen Grünzuges und innerhalb eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege entstehen Konflikte.

Damit die geplante Bebauung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist wurde ein Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren gestellt, welches mit Schreiben vom 14.10.2021 positiv beschieden wurde.

4 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist mit seiner geplanten Wohnbaufläche und angrenzender Grünfläche als Entwicklungsfläche in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverbands Seckachtal aus dem Jahre 2006 enthalten. Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2023 mit Feststellungsbeschluss am 15.02.2023 fortgeschrieben. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die bisherige Entwicklungsfläche als geplante Wohnbaufläche mit aufgenommen. Im Gegenzug hierzu wurde die bisherige geplante Wohnbaufläche "Heidelberg-Zaunäcker III" nur noch als Entwicklungsfläche ausgewiesen, sodass hier ein bedarfsgerechter Ausgleich stattfindet. Der Gemeinderatsbeschluss hierzu wurde bereits in der Sitzung vom 14. Dezember 2020 gefasst. Der Gemeindeverwaltungsverband Seckachtal hat einen entsprechenden

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 08.12.2021 gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist durchgeführt und wurde am 22.03.2024 wirksam.

Abbildung 5: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Seckachtal

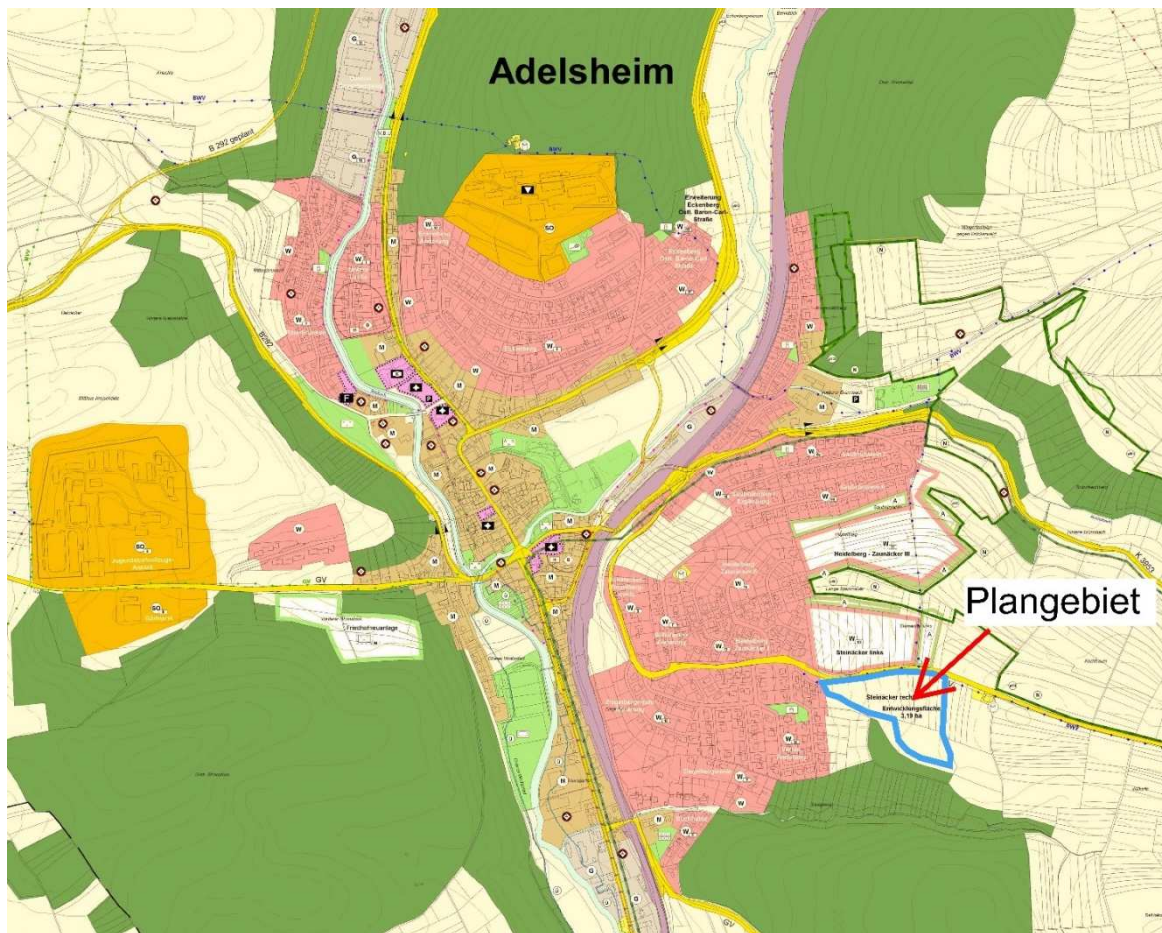
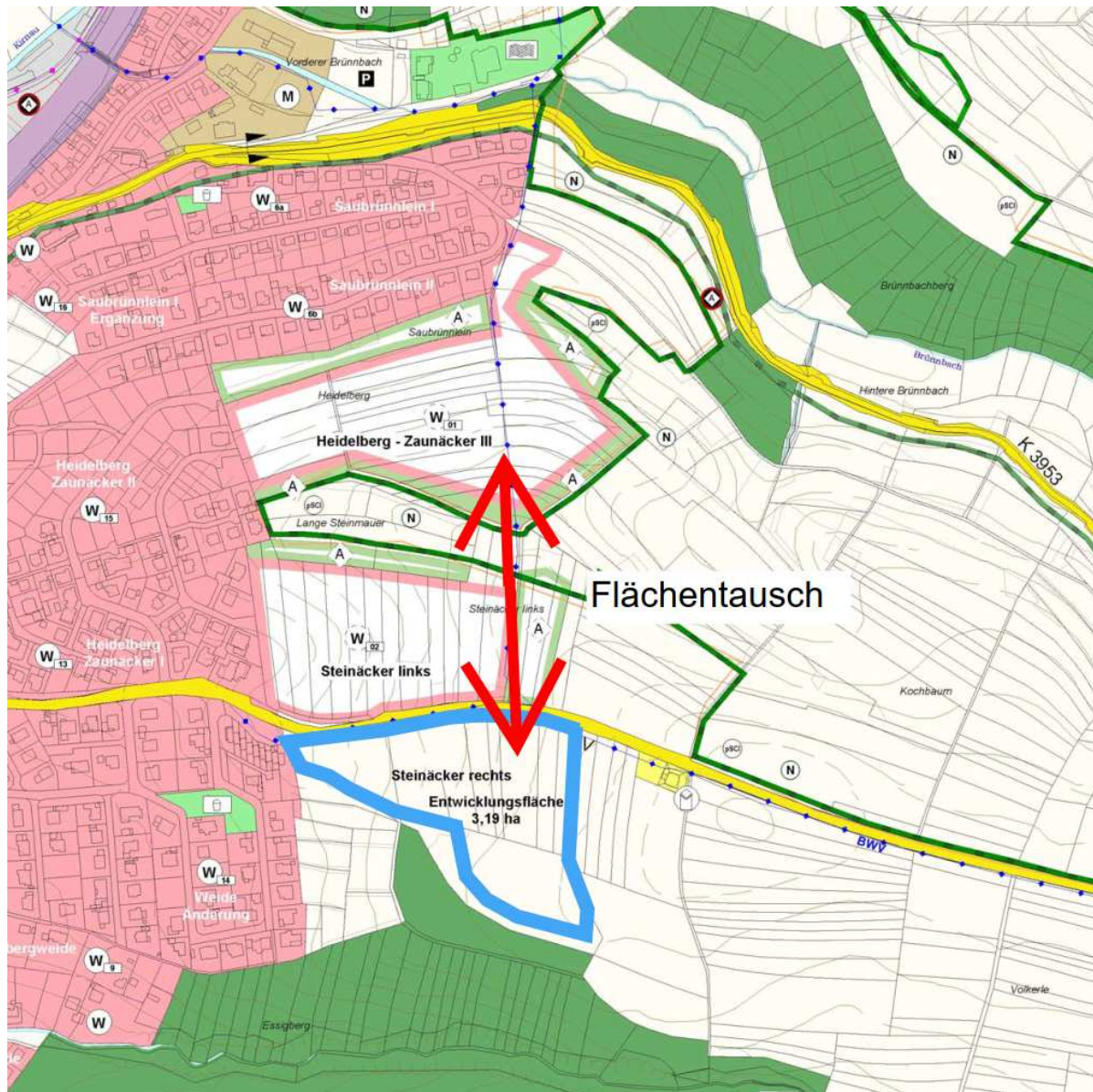


Abbildung 6: vorgesehene Änderungen im Flächennutzungsplan bei Fortschreibung



5 Schutzgebiete

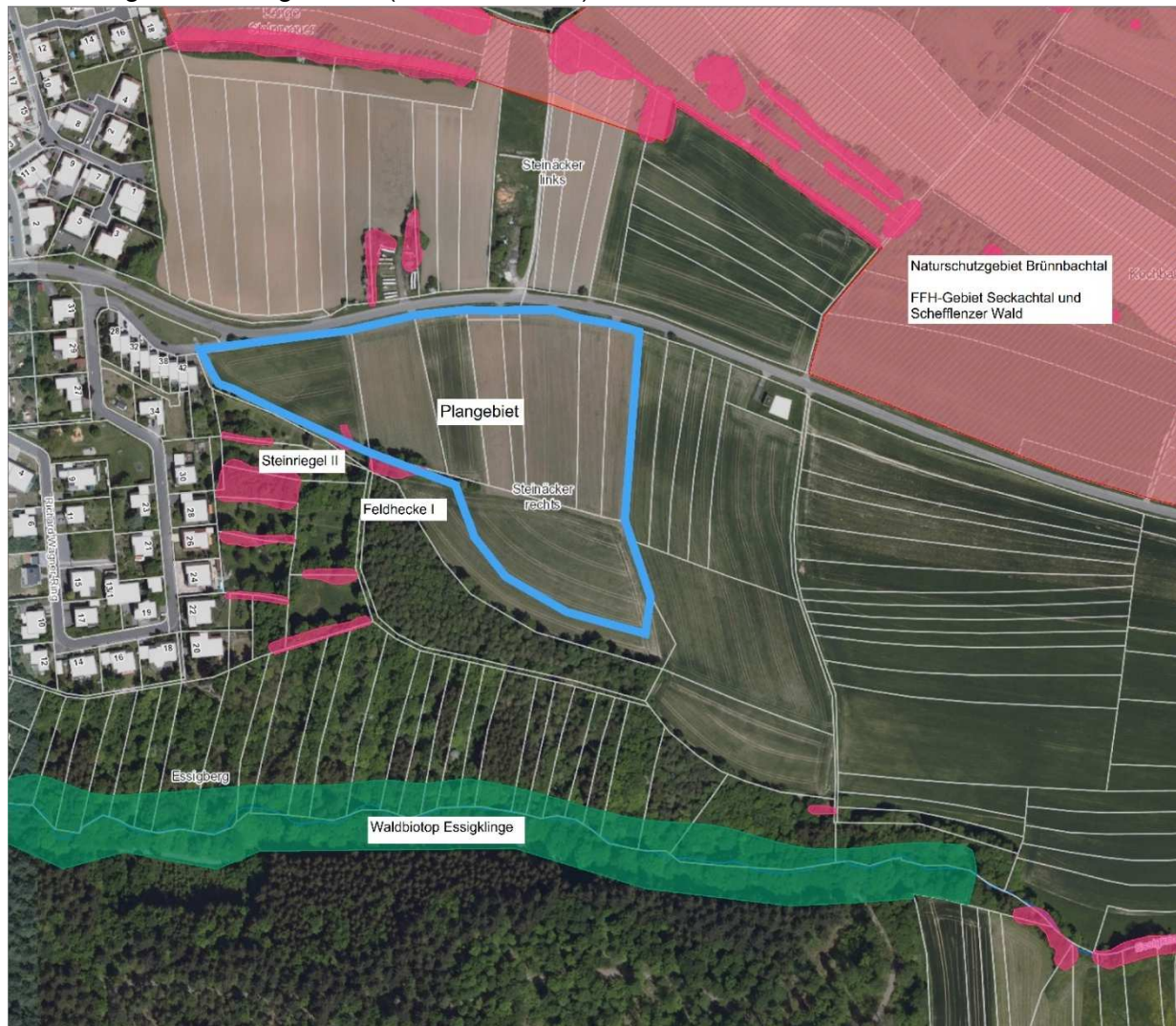
Die Naturschutzgebiete Brünnbachtal und das FFH-Gebiet Seckachtal und Schefflenzer Wald liegen nördlich des Plangebiets. Diese beginnen in rd. 115 m Entfernung. Ebenfalls in ca. 112 m Entfernung befindet sich südlich das Waldbiotop Essigklinge.

In der Offenlandbiotopkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg streift die Feldhecke 1 Biotop Nr. 6622-225-0069 den südlichen Gebietsrand des Plangebiets. Das Biotop wurde entsprechend dem tatsächlichen Bestand neu abgegrenzt.

Mit der Hälfte ihrer Fläche ragt die Feldhecke in das Plangebiet. Des Weiteren liegt der Steinriegel II Biotop Nr. 6622-225-0068 laut Offenlandkartierung teilweise im Plangebiet. Dieser geschützte Biotop existiert nicht mehr.

Dies wurde im Umweltbericht der Wagner + Simon Ingenieure GmbH für Umweltplanung bearbeitet und ist als Teil 2 der Begründung angefügt.

Abbildung 7: Schutzgebiete (Quelle LUBW)



5.1 Feldhecke 1 “Steinacker rechts“ Biotop Nr. 6622-2250-069

Die Stadt Adelsheim stellte am 21.10.2021 einen Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs.4 BNatSchG und schlägt geeignete Ausgleichmaßnahmen für den Wegfall der Feldhecke 1 Biotop Nr. 6622-2250-069 vor. Ca. 80 m² der Feldhecke liegen im Bereich des geplanten Fußweges und der Baugrundstücke. Allerdings wird davon ausgegangen, dass auch der Teil der Biotopfläche, welcher außerhalb des Plangebietes liegt, verloren geht. Die Ausgleichsmaßnahme bezieht sich auf die gesamte Biotopfläche mit rd. 350m². Dem

Ausnahmeantrag wurde stattgegeben und die Ausnahme ist bereits erteilt. Zum heutigen Zeitpunkt besteht daher kein Biotopstatus mehr.

Auf dem Hochbehältergrundstück Flst.Nr. 2954/1 wurde eine rd. 420 m² große Fläche mit einem neuen Steinriegel bzw. umsetzen des verloren gehenden Steinriegel und ergänzenden Heckenpflanzungen angelegt. Durch die Ausgleichspflanzung entsteht innerhalb des Naturparks Neckartal-Odenwald ein neues gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines Feldgehölzes von ca. 160 m² sowie Steinriegel mit Saum. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt und befindet sich aktuell in der Entwicklungsphase.

5.2 Biotopverband

Für das Plangebiet zeigt der aktualisierte Fachplan Landesweiter Biotopverbund südlich des Plangebietes und randlich innerhalb des Plangebietes einen kleinen Komplex aus Kernflächen und einen Kernraum trockener Standorte.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in einem 1.000 m Suchraum eines größeren Komplexes des Biotopverbunds trockener Standorte nördlich und einer kleinen Kernfläche als Steinriegel südlich des Geltungsbereichs.

Die Zielsetzung des Fachplans ist es, die Kernflächen und Kernräume zu erhalten und in den Suchräumen entsprechende Verbindungselemente zu schaffen.

Durch den Wegfall des Steinriegels und der Feldhecke geht eine kleine Kernfläche verloren. Die Plangebietsfläche steht nicht mehr als Suchraum für Anlage von Trittsteinbiotopen zur Verfügung.

Mit den Pflanzgebotsflächen am Rand der geplanten Bauplätze und die Pflanzgebote und Einsaat der Grünflächen wird die Biotopverbundssituation gegenüber der derzeitigen etwas verbessert. Des Weiteren entsteht ein neuer Trittstein durch die Neuanlage bzw. Umsetzung des verloren gehenden Steinriegels auf dem Hochbehältergrundstück.

Dies kommt dem Biotopverbund zu Gute.

6 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Kernstadt Adelsheim ist eine attraktive Wohngemeinde mit Industrie- und Gewerbeansiedlung und einer verkehrstechnisch guten Anbindung zum Raum Heilbronn. Aufgrund der neuen Umgehungsstraße siedeln sich mehrere Firmen im "Business Park" an

der B292 an. Durch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen möchte die Stadt zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen.

Nachdem der Stadt Adelsheim im Neubaugebiet "Heidelberg – Zaunäcker II" nur noch 7 Bauplätze zum Verkauf stehen, möchte die Stadt daher zeitnah den Bebauungsplan "Steinäcker rechts" aufstellen. Durch die Schaffung von 35 neuen Bauplätzen sollen die Entwicklung von Wohnbauflächen gefördert und der Bedarf von Neubauflächen für die nächsten Jahre gedeckt werden. Der individuelle Bedarf kann durch Einteilung in Bauabschnitte zeitnah angepasst werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Des Weiteren wird durch die Festsetzung die Grünfläche in ihrem Bestand gesichert und deren Schutz für Natur und Landschaft gesetzlich geregelt.

Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

7 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und trat am 17.02.2023 in Kraft. Auf Grund des Urteils vom 18.07.2023 des Bundesverwaltungsgerichtes sind die auf der Grundlage des § 13b BauGB entwickelte Bebauungspläne fehlerhaft und können nicht angewandt werden. Der § 13b BauGB verstößt gegen die Vorgaben des Europarechts.

Mit der Einführung des § 215a BauGB am 01.01.2024 hat der Gesetzgeber eine Grundlage geschaffen mit der Verfahren nach § 13b BauGB rechtsgültig abgeschlossen werden können.

Der Bebauungsplan Adelsheim „Steinäcker rechts“ wurde auf Basis von § 13b BauGB aufgestellt und kann somit nach § 215a in Verbindung mit § 214 Abs. 4 BauGB durch ein ergänzendes Verfahren Rechtskraft erlangen.

Das ergänzende Verfahren sieht vor, dass bei erheblichen Umweltauswirkungen eine vollwertige Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden muss.

Die erforderlichen Umweltunterlagen und der Umweltbericht wurden vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner und Simon Ingenieure GmbH erstellt und als Teil 2 der Begründung bzw. als Anhang beigefügt.

Eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a BauGB wurde durchgeführt.

8 Aufhebung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht in bereits bestehende Bebauungspläne eingegriffen.

9 Bestandserhebung

Das Plangebiet wird ausschließlich als landwirtschaftliche Acker- und Wiesenfläche genutzt. Kleine Bereich im Süden und Westen sind mit Bäumen und Hecken bewachsen. Die Fläche des Bewuchses beträgt 124 m² bzw. 0,4 % der Gesamtfläche.

10 Daten zum Baugebiet

10.1 Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Baugebiets verteilen sich wie folgt:

Gesamtfläche des Plangebiets	32.321 m ² (3,23 ha)	
Nettobauland (Wohnfläche)	24.947 m ²	77 %
<i>davon: bebaubare Fläche (0,4)</i>	9.979 m ²	31 %
Verkehrsflächen	3.563 m ²	11 %
<i>davon: Straßenfläche (incl. Gehweg)</i>	3.458 m ²	10,7 %
<i>Fußweg</i>	105 m ²	0,3 %
Grünflächen	3.761 m ²	12 %
Versorgungsflächen	50 m ²	0,1 %

10.2 Städtebauliche Bilanz

Baugrundstücke	35
durchschnittliche Bauplatzgröße	713 m ²
Wohneinheiten	
max. 2 WE pro Einzelhaus (31 Bauplätze)	max. 62
Annahme: 1,5 WE pro Einzelhaus	47
max. 6 WE pro Mehrfamilienhaus (4 Bauplätze)	max. 24
Annahme: 4 WE pro Mehrfamilienhaus	16
Bruttowohndichte ohne Grünflächen mit der Annahme von 2,5 Einwohner je WE:	
Annahme:	55 Einwohner/ha

11 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

11.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wurde für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu ermöglichen und zur Vermeidung von hohen Verkehrsbelastigungen und Nutzungsunverträglichkeiten werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zugelassen.

Dies wären Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 wird eine aufgelockerte Wohnbebauung bewirkt.

Die maximale Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhe von 11,00 m ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung und damit eine Einbindung an das Ortsbild. Die Firsthöhe bei Flachdächern wird unterschiedlich festgesetzt. Auf den Baugrundstücken mit max. 2 Wohneinheiten wird die max. Firsthöhe auf 7,50 m und bei den Baugrundstücken mit max. 6 Wohneinheiten ab 5 Wohneinheiten auf max. 9,00 m begrenzt. Die Begrenzung verhindert die überhöhten Ansichten der Gebäude mit Flachdächern.

Als Dachformen sind alle Dachformen einschließlich Flachdach, auch als Gründächer, mit einer Dachneigung DN von 0 - 45 Grad zugelassen, um dem modernen Charakter der heutigen Bebauung Rechnung zu tragen.

11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Um eine aufgelockerte ländliche Bauweise anzustreben, wurde die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Mit den durchgängigen Baugrenzen wird den Bauherren ein flexibler, großzügiger Spielraum der Bebauung ermöglicht. Die Anordnung der Baugrenzen erfolgte in paralleler Ausrichtung zu den Grundstücks- und Straßengrenzen.

Sie wurden entsprechend der Grundstücksgrößen großzügig gestaltet.

11.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, sind, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer max. Größe von 40 m³ umbauter Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassenüberdachungen können bis zu einer Fläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Stellplätze sind im Gegensatz zu Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Daraus ergibt sich ein größerer Spielraum, den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken unterzubringen. Dies wiederum verringert den möglichen Konflikt mit parkenden Autos auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Weitere Konflikte und Behinderung im öffentlichen Verkehrsraum werden mit der Festsetzung des Mindestabstands von 5,00 m von der Garagenfront zur öffentlichen Verkehrsfläche minimiert.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Belag auszustatten und dürfen nicht vollständig versiegelt werden.

11.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf 31 Bauplätzen auf maximal 2 WE bei Einzelhäusern und 1 WE je Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern beschränkt.

Um den Bedarf an Mehrfamilienwohnhäusern zu decken, wird die Anzahl der Wohneinheiten für 4 nördliche Bauplätze auf 6 Wohneinheiten festgesetzt. Die Firsthöhe bei Flachdächern wurde für diese 4 Baugrundstücke von 7,50 m auf 9,00 m bei einer Bebauung ab 5 Wohneinheiten erhöht. Mit dieser Erhöhung ist die Möglichkeit der Schaffung von Penthousewohnungen ohne Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse gegeben.

11.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Vorgaben zur Beschichtung von Dach- und Fassadenmaterialien werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Beleuchtung ist arten- und insektenschonend auszuführen und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Oberflächenbefestigungen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Auf den privaten Grundstücken ist die Schaffung von Rückstauvolumen in Form von Zisternen verpflichtend.

Mit diesen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft kann der Eingriff durch die Bebauung vermieden und minimiert werden.

11.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Vier Grünflächen, insgesamt 3.761 m² groß, werden festgesetzt. Auf den Grünflächen besteht ein Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern. Die übrige Fläche der Grünflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Weitere Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken dienen zusätzlich ökologischen Zwecken. Die Flächen von insgesamt 2.298 m² zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden überwiegend an den äußeren Grundstücksgrenzen angeordnet. Ein mittig angeordneter Bewuchsgürtel bewirkt eine Durchgrünung des Baugebiets. Je Baugrundstück ist zudem ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind im privaten Bereich innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Die Maßnahmen sind zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

11.8 Nachrichtliche Hinweise

Vorgaben der Baufeldräumung, Gehölzrodungen und der regelmäßigen Mahd im Vorfeld der Baumaßnahmen wurden getroffen. Regelungen für den Umgang mit dem Schutzgut Boden sind festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft kann der Eingriff durch die Bebauung vermieden und minimiert werden.

Weitere Hinweise zum Antreffen von Fremdmaterialien, von Brauchwasseranlagen, von wassergefährdenden Stoffen, zur Geotechnik, zu Baugrunduntersuchungen, zur Landwirtschaft, zur Grundwasserfreilegung, zu Starkregenereignissen und zu Beleuchtungskörper wurden übernommen.

11.9 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Pro Grundstück ist ein Solitärbaum zu pflanzen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von Schottergärten nicht zugelassen.

11.10 Äußere Gestaltung baulicher Art

Zur Anpassung an die umliegenden Baugebiete und an die landwirtschaftlichen Flächen und somit zur Einbettung in das Landschaftsbild ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als Alternativenergie ist davon ausgenommen.

11.11 Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach neuesten Gesichtspunkten festgelegt worden. Ausschlaggebend war dabei die Anpassung an die angrenzende Bebauung.

Die Dachformen sollen heutigen Gesichtspunkten entsprechen und um die individuelle Gestaltung zu ermöglichen, nicht vorgeschrieben werden. Sie können frei gewählt werden.

Hierbei müssen wegen Verwitterungsgefahr Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen beschichtet werden.

Begrünte Dächer werden ausdrücklich zugelassen.

Gebäude mit Flachdach sind zugelassen, werden jedoch mit einer Firsthöhe von 7,50 m bzw. 9,00 m begrenzt, damit maximal 2 Vollgeschosse erstellt werden können.

11.12 Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Einfriedungen in offener Form sind im angrenzenden Bereich zu den Verkehrsflächen in ihrer Höhe begrenzt. Mit einer max. Höhe von 1,00 m und einem Abstand von 0,50 m

von den öffentlichen Flächen wirkt die Einfriedung dennoch aufgelockert. Einfriedungen als Hecken sind mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste auszubilden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Pro Grundstück ist zusätzlich zu den Pflanzgeboten ein Solitärbaum zu pflanzen.

12 Eingriffe und Umweltbelange

Die Umweltbelange i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bust. a BauGB wurden gemäß § 2 Abs. 4 und § 1a Abs. 3 BauGB durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon GmbH in einem entsprechenden Umweltbericht ermittelt und bewertet. Die Unterlagen sind als Teil 2 der Begründung beigelegt. Des Weiteren wurde ein Fachbeitrag Artenschutz und ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die Umweltprüfung und die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wurde im Zuge des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 i. V. m. § 215a Abs. 2 BauGB nachgeholt.

12.1 Umweltbelange

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH hat unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen eine Untersuchung der Auswirkungen auf die Umweltbelange erstellt. Siehe Umweltbericht Teil 2 der Begründung.

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung hat geprüft und ermittelt, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können. Im Bereich des Schutzguts Pflanzen und Tiere, im Schutzgut Klima und Luft, im Schutzgut Boden, im Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind die Beeinträchtigungen erheblich und es entsteht ein Eingriff.

Das Schutzgut Klima und Luft und das Schutzgut Grundwasser werden nicht erheblich beeinträchtigt und erfahren keinen Eingriff.

Es werden folgende Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung und Verminderung in Bezug auf die Umweltschutzgüter als Festsetzungen oder Hinweise übernommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Retention (Zisternen) auf den Baugrundstücken
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz
- Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Regelmäßige Mahd der Baufeldflächen

Es werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Pflanzgebot und Einsaat innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Pflanzgebot innerhalb der privaten Bauflächen

Der Eingriff in die Schutzgüter ist innerhalb des Gebietes nicht ausgleichbar. Es bleibt ein Kompensationsdefizit beim Schutzgut Boden von 79.158 Ökopunkten, das außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Zugeordnete Maßnahmen:

CEF-Maßnahme Feldlerche

Im Grundstück Flst.Nr. 4288 im Gewann Grosseäcker westlich von Hergenstadt, wurde eine 1.940 m² große Ackerfläche als Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche aufgewertet. Es entsteht eine Aufwertung von 15.520 Ökopunkten.

Einbau Sohlengleite in der Seckach

Im Jahr 2014 wurde die Maßnahme „Einbau Sohlengleite in die Seckach“ umgesetzt. Im November 2014 konnten 244.352 Ökopunkte eingebucht werden. Unter Berücksichtigung der jährlichen Verzinsung und der Zuordnung zur Teiländerung des Bebauungsplans Business-Park Adelsheim ist der aktuelle Punktestand 294.045 Ökopunkte.

Davon werden 63.638 Ökopunkte dem Bebauungsplan Steinäcker rechts zugeordnet.

Weitere Details können dem Umweltbericht bzw. dem Grünordnerischen Beitrag entnommen werden.

Zur Sicherung der Maßnahme bzw. zur verbindlichen Zuordnung des Ökopunkteanteils wurde ein öffentlicher-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt abgeschlossen.

12.2 Erläuterungen zum Klimaschutz

Um dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes Rechnung zu tragen und den Bau von regenerativen Energiequellen zu fördern, wurde bei der Anordnung der Baufenster berücksichtigt, dass die Hauptdachflächen in südlicher Richtung ausgerichtet werden können. Ferner besteht die Möglichkeit, Gründächer mit der Integration von Solaranlagen zu erstellen.

Durch das Pflanzgebot entlang und zwischen den Grundstücken entstehen "grüne Strahlen und Speichen", die eine Verbindung mit dem Umland herstellen.

Durch eine geringe Bebauungsdichte bei großzügig bemessenen Baugrundstücken und durch die Pflanzgebotsstreifen zwischen den Baugrundstücken wird ein Belüftungseffekt gewährleistet.

Im Zuge der Erschließung der Maßnahme wird durch Beimischungen in den bituminösen Fahrbahndecken eine hellere Oberfläche erzeugt, um die Rückstrahlung zu erhöhen und damit eine Aufheizung des Belages zu vermindern.

Durch die Wahl der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Fläche begrenzt.

Mit dem Bau von Gründächern werden ein Rückhalt bzw. eine Verlangsamung des Regenwasserabflusses und eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse erreicht.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist in den Festsetzungen festgeschrieben, dass alle Stellflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Auch der Bau von privaten Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen (Zisternen) führt zu einer Rückhaltung und Entlastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters bei Starkregen.

Von Seiten der Gemeinde werden die Eigentümer auf die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ausdrücklich hingewiesen, um hierdurch eine Reduzierung des Regenwasserabflusses zu erreichen.

Zusammenfassend ergibt sich mit den genannten Maßnahmen eine dem Standort angemessene klimagerechte Planung.

12.3 Erläuterungen zum Artenschutz

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH hat zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Fachbeitrag ist als Anhang den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde geprüft, ob bezüglich der europäischen Vogelarten und unter Berücksichtigung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, durch die in Kapitel 3 genannten Wirkungen des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Vogelarten:

Für die Nahrungsgäste, können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden. Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind für die Feldlerche notwendig.

Für die im Geltungsbereich brütenden Vögel werden Festsetzungen mit Verweis auf den § 44 BNatSchG als Vermeidungsmaßnahmen getroffen um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden.

Folgende Festsetzungen wurden unter dem Punkt Baufeldräumung und Gehölzrodung getroffen:

Bereits im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Gehölze (die Feldhecke, die beiden Obstbäume und das Gebüsch), die im Bereich des Plangebiets gerodet werden müssen, in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen und zu räumen. Astwerk ist unverzüglich abzuräumen.

Im Vorfeld terminierter Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die krautige Vegetation, die Acker- und Wiesenflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen, damit Bodenbrüter keine Nester in einer aufkommenden Vegetation anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

Fledermäuse:

Die Bebauung des Gebietes wird bezüglich der Fledermäuse keine Verbotsbestände auslösen.

Zauneidechse:

Das Vorkommen von Zauneidechsen wird mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Verbotsbestände nach BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Feldlerche:

Ein nachgewiesenes Brutrevier der Feldlerche geht verloren. Es wird generell davon ausgegangen, dass sie geeignete Brutmöglichkeiten im Umfeld finden. Um eine ausreichende Nahrungsgrundlage zu sichern und um zu verhindern, dass durch Nahrungsknappheit ein anderes etabliertes Brutpaar verdrängt bzw. verloren geht, werden vorgezogene Maßnahmen (CEF) erforderlich.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

12.3.1 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Mit der vorgezogenen Maßnahme (CEF) wird sich die Lebensqualität der Feldflur im Raum der lokalen Population so verbessern, dass eine Erhöhung der Brutrevierdichte und damit ein Ausweichen des einen Brutreviers möglich sind. Von dieser Maßnahme profitieren auch die Goldhammer und weitere Offenlandarten.

Im Grundstück Flst.Nr. 4288 im Gewann Grosseäcker westlich von Hergenstadt, und damit im Raum der lokalen Population, wurde eine 1.940 m² große Ackerfläche als Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche aufgewertet.

Das Ackergrundstück wurde überwiegend mit einer Blümmischung gesicherter Herkunft (*Blühende Landschaft von Rieger-Hoffmann oder vergleichbar*) als Buntbrache angesät. Es wurde eine reduzierte Saatgutmenge verwendet (5-7 kg/ha), um einen lückigen, für die Feldlerche zur Brut geeigneten Bestand zu erzielen.

In der Buntbrache kann ein jährlicher Schnitt im Februar erfolgen, wobei in jedem Jahr maximal die Hälfte der Fläche gemäht werden darf, um auch überständige Strukturen als

Sitzwarte für Feldlerchen zu belassen. Spätestens nach 5 Jahren muss die Fläche neu angesät werden.

Zwischen Buntbrache und angrenzendem Wiesengrundstück wurde ein 3 m breiter Streifen als Schwarzbrache angelegt. D.h. in der Fläche wird der Boden einmal im Jahr außerhalb der Brutzeit, nach Möglichkeit im Februar gegrubbert und der Streifen dann der Selbstbegrünung überlassen.

Die Stadt sichert den Erhalt und die Pflege der Maßnahme für einen Zeitraum von mind. 25 Jahren zu.

Zur Evaluierung der Maßnahmen für die Feldlerche wird ein Monitoring durchgeführt.

Dazu wurden die Maßnahmenfläche und das nähere Umfeld zunächst im Februar, März und April 2022, also noch bevor die Maßnahme ihre Wirksamkeit entfaltet, bezüglich der Feldlerchen untersucht. Es wurden die vorkommenden Feldlerchen erfasst und Brutreviere bestimmt. Eine weitere Begehung erfolgte im Juni 2022 und damit im Zeitraum der Zweitbrut. Die Untersuchungen werden im Jahr 2024 und 2026 wiederholt.

Die Erfassungen werden dokumentiert und die Dokumentation zum Jahresende der UNB vorgelegt.

Die Maßnahme wurde durch einen öffentlichen-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt gesichert.

12.4 Waldabstand

Der Waldabstand von 30 m im südlichen Bereich wird zunächst in kleinen Teilbereichen nicht eingehalten. Zum Erhalt des Waldabstandes wird an den notwendigen Stellen durch die Gestaltung eines naturnahen und dauerhaften Waldrandes der Waldabstand sichergestellt. Der Waldrand ist so zu gestalten, dass keine Bäume im Abstand von 30 m zur zukünftigen Bebauung aufwachsen, die bei Umstürzen oder durch herabfallende Baumteile die Bebauung treffen können. Der Waldrand wird im Baulastenverzeichnis der Stadt dauerhaft gesichert.

13 Erschließung

13.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die erforderliche verkehrstechnische Anbindung erfolgt mit 2 Zufahrten von der "Hergenstadter Straße" aus. Innerhalb des Baugebiets erfolgt die Erschließung über eine Ringstraße sowie einer Stichstraße. Für eine fußläufige Verbindung in den Ortskern wird im Bereich der Planstraße 1 ein zusätzlicher Gehweg angeordnet. Die Stichstraße erhält eine Wendeanlage.

Zur Naherholung wird ein Fußweg in südliche Richtung geplant, der an einen bestehenden Fußweg in das Waldgebiet Essigklinge anschließt.

13.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Für die Abwasserentsorgung wurden das Trenn- und Mischsystem geprüft. Ein Trennsystem ist aufgrund der räumlichen Lage sowie des Fehlens eines Vorfluters bzw. einer Anschlussmöglichkeit nicht umsetzbar. Für das Mischsystem wurde für das Teileinzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens 9 eine hydraulische Berechnung durchgeführt. Das Baugebiet soll an den bestehenden Kanal in der "Hergenstadter Straße" angeschlossen werden. Mit Ausnahme eines rd. 200 m langen Teilstücks kann die bestehende Kanalisation die zusätzlichen Abflüsse mit aufnehmen. Das überlastete Teilstück wird im Zuge der Erschließung entsprechend ausgetauscht.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an der bestehenden und am Baugebiet entlanglaufende Wasserleitung des Hochbehälters "Bildäcker".

Die Stromversorgung erfolgt über die bestehenden Einrichtungen des örtlichen Stromversorgers. Eine zusätzliche Versorgungsfläche wird vorgesehen.

Die Telekommunikationsleitungen sollen für ein schnelles Internet in Glasfaser ausgeführt werden.

13.3 Erschließungskosten

Erschließungskosten für die Stadt Adelsheim fallen für Straßen, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung an.

14 Planverwirklichung

Der Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und trat am 17.02.2023 in Kraft. Die auf der Grundlage des § 13b BauGB entwickelte Bebauungspläne sind auf Grund des Urteils vom 18.07.2023 des Bundesverwaltungsgerichtes fehlerhaft und können nicht angewandt werden.

Damit der Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ Rechtskraft erlangt, wird ein ergänzendes Verfahren durchgeführt. Dieses soll bis Sommer 2024 abgeschlossen sein.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgte noch vor dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes. Die Erschließungsarbeiten waren im April 2023 abgeschlossen.

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
DER STADT ADELSHEIM, STADTTEIL ADELSHEIM,
"STEINÄCKER RECHTS"

TEIL 2, UMWELTBERICHT
DER WAGNER + SIMON INGENIEURE GMBH
