

Gemeindeverwaltungsverband

Seckachtal

Neckar-Odenwald-Kreis



3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teil 1)

Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan
„Steinacker rechts“, Gemarkung Adelsheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Feststellung

Planstand: 30.01.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Allgemeines	1
1.1	Verfahrensdaten	1
2.	Anlass und Planungsziele	2
2.1	Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans	2
2.2	Umfang der Änderung	2
3.	Verfahren	3
4.	Plangebiet	4
4.1	Lage und Abgrenzung	4
4.2	Bestandssituation	4
5.	Übergeordnete Planungen	6
5.1	Vorgaben der Raumordnung	6
5.2	Schutzgebiete	8
6.	Flächenbedarfsnachweis	11
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
7.4	Starkregen	15
8.	Angaben zur Planverwirklichung	15
8.1	Zeitplan	15

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensdaten

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans	08.12.2021
Billigung des Vorentwurfs	08.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 11.04.2022 bis 20.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 11.04.2022 bis 20.05.2022
Entwurfsbeschluss	20.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 10.10.2022 bis 18.11.2022
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 10.10.2022 bis 18.11.2022
Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplans	
Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis	
Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans	
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Stadt Adelsheim	
Gemeinde Seckach	
Rechtskraft der Änderung des Flächennutzungsplans	

2. Anlass und Planungsziele

Die Kernstadt Adelsheim ist eine attraktive Wohngemeinde mit einer verkehrstechnisch guten Anbindung zum rund 25 km entfernten Verdichtungsraum Heilbronn. Aufgrund der neuen Umgehungsstraße mit Ortsdurchfahrtsfreier Anbindung an die BAB 81 siedeln sich aktuell mehrere Firmen im "Business Park" an der B292 an. Durch die damit verbundene Schaffung von neuen Arbeitsplätzen rechnet die Stadt mit einem steigenden Bedarf an Wohnraum. Die Ausweisung wird in diesem Zusammenhang erforderlich, da nur noch wenige Bauplätze zum Verkauf zur Verfügung stehen.

Die Stadt Adelsheim bildet zusammen mit der Gemeinde Seckach den Gemeindeverwaltungsverband Seckachtal, der Träger der Flächennutzungsplanung ist.

Für die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan informell dargestellte Entwicklungsfläche am südöstlichen Siedlungsrand von Adelsheim wird ausgelöst durch die Eingangs skizzierte Entwicklung aktuell durch die Stadt Adelsheim der Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt. Durch den Bebauungsplan sollen neue Wohnbaugrundstücke in ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage und guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur entstehen.

2.1 Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ soll im §13b-Verfahren aufgestellt werden. Die Bebauungspläne in diesem Verfahren sind zwar grundsätzlich im Zuge der Berichtigung anzupassen, wenn diese von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen und somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen. Im vorliegenden Fall werden aber in der Entwicklungsfläche „Steinäcker rechts“ zusätzlich regionalplanerische Restriktionen ausgewiesen, die zu einem Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung führen. Aus diesem Grund wird zum einen eine formelle Änderung des Flächennutzungsplans und zum anderen ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Karlsruhe erforderlich. Ein positiver Bescheid liegt der Stadt Adelsheim bereits vor.

Um eine zeitnahe Realisierung des Wohnbaugebietes zu ermöglichen ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe ein Flächentausch mit einer geplanten Wohnbaufläche als punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Hierzu wird die Änderung bzw. der Flächentausch nun in einem eigenständigen punktuellen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan geführt, da mit einer zeitnahen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans im Zuge des Flächentauschs nicht zu rechnen ist. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit kann die angestrebte zeitnahe Bereitstellung von Wohnbauland in Adelsheim gewährleistet werden.

2.2 Umfang der Änderung

Der Änderungsbereich „Steinäcker rechts“ ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes der Stadt Adelsheim und der Gemeinde Seckach aus dem Jahr 2006 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und zusätzlich als „Entwicklungsfläche“ gekennzeichnet. Die in Aufstellung befindliche

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teil 1)

Wohnbaufläche „Steinäcker rechts“ weist eine Größe von etwa 2,89 ha aus. Zusätzlich wird eine Grünfläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Diese weist eine Flächengröße von etwa 0,33 ha auf.

Die bereits bestehende aufzugebende Wohnbaufläche „Heidelberg-Zaunäcker“ weist eine Flächengröße von 4,78 ha auf und soll im Gegenzug für die Entwicklung der Fläche „Steinäcker rechts“ aufgegeben werden. Durch den Flächentausch ergibt sich für die Stadt Adelsheim insgesamt eine Reduzierung der geplanten Wohnbauflächen um 1,89 ha.

Wohnbaufläche	Aktuell	Flächentausch
Heidelberg-Zaunäcker III	4,78 ha	-4,78 ha
Steinäcker rechts	/	+ 2,89 ha
Summe	4,78 ha	-1,89 ha

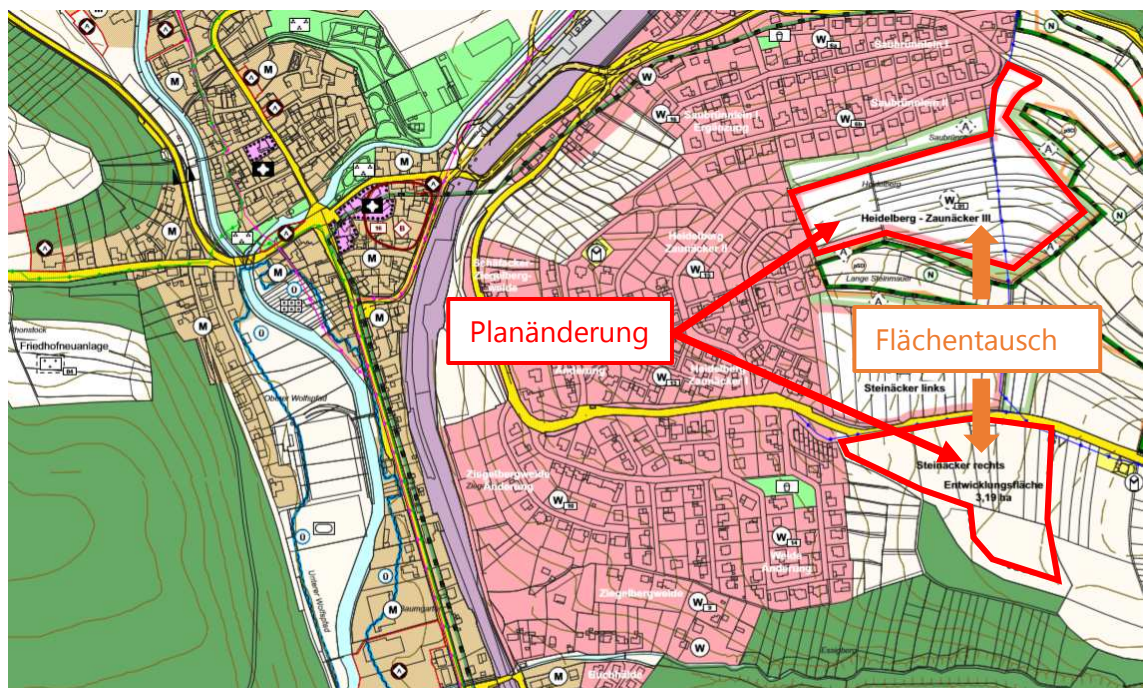


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

3. Verfahren

Das Verfahren zur FNP-Änderung wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Parallel zu diesem Verfahren wird der Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt.

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teil 1)

4. Plangebiet

4.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich zum Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ sowie die aufzugebende Wohnbaufläche „Heidelberg-Zaunäcker III“ liegen am südöstlichen Stadtrand der Kernstadt Adelsheim.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Lageplans dargestellt ist.

Die Größe der beiden Änderungsbereiche beträgt insgesamt ca. 8,1 ha..

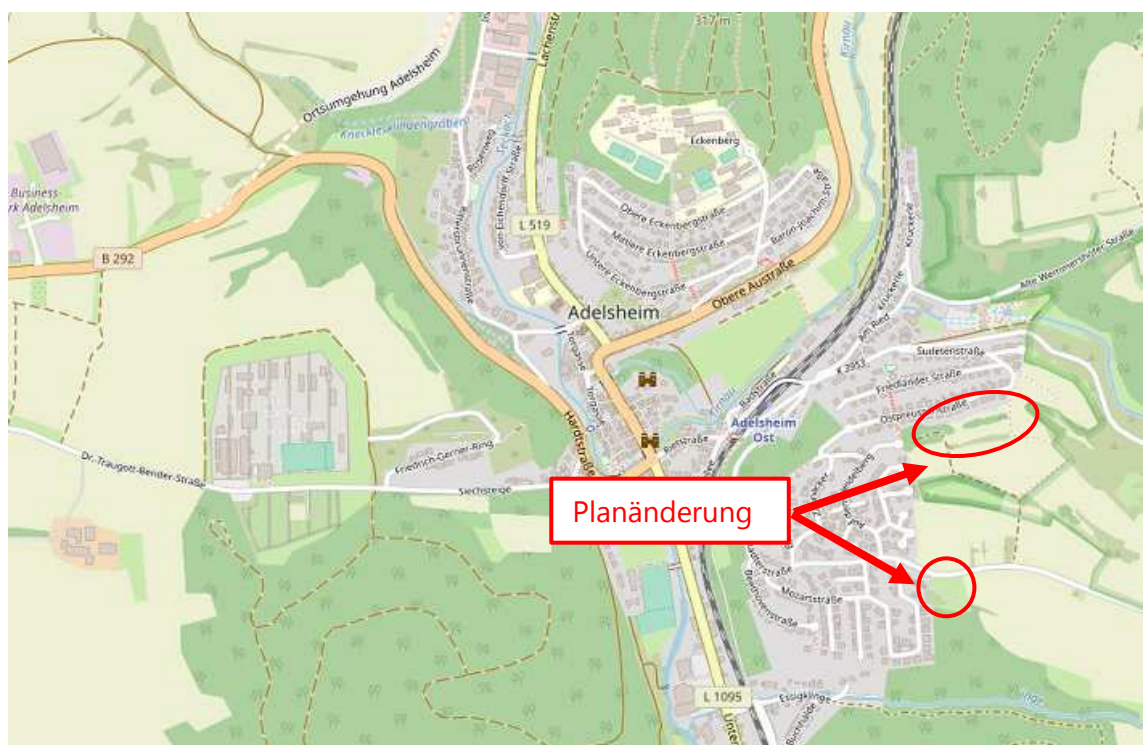


Abb. 2: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

4.2 Bestandssituation

Der aufzunehmende Änderungsbereich „Steinäcker rechts“ wird aktuell als Ackerfläche bzw. Grünfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt die „Hergenstadter Straße“ mit dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen an. Im Osten befinden sich weitere landwirtschaftliche Ackerflächen. Im Westen grenzt die Wohnbebauung des Baugebietes „Weide“ an den aufzunehmenden Änderungsbereich an. Im Süden begrenzen ein Wirtschaftsweg und eine landwirtschaftliche Fläche mit dahinterliegendem Waldbestand den Änderungsbereich. Schutzwürdige Bebauungen und Nutzungen sind im Planungsumfeld nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich „Heidelberg-Zaunäcker III“, welcher im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans aufgegeben werden soll wird ebenfalls als Ackerfläche bzw. Grünfläche landwirtschaftlich genutzt. Dazwischen befinden sich einige Gehölz- und

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teil 1)

Baumbestände. Nördlich sowie westlich grenzt die bestehende Bebauung der Wohngebiete „Saubrünnlein II“ und „Heidelberg-Zaunäcker II“ an den Änderungsbereich an. Südlich knüpfen weitere landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen sowie ein Wirtschaftsweg an den Änderungsbereich an.

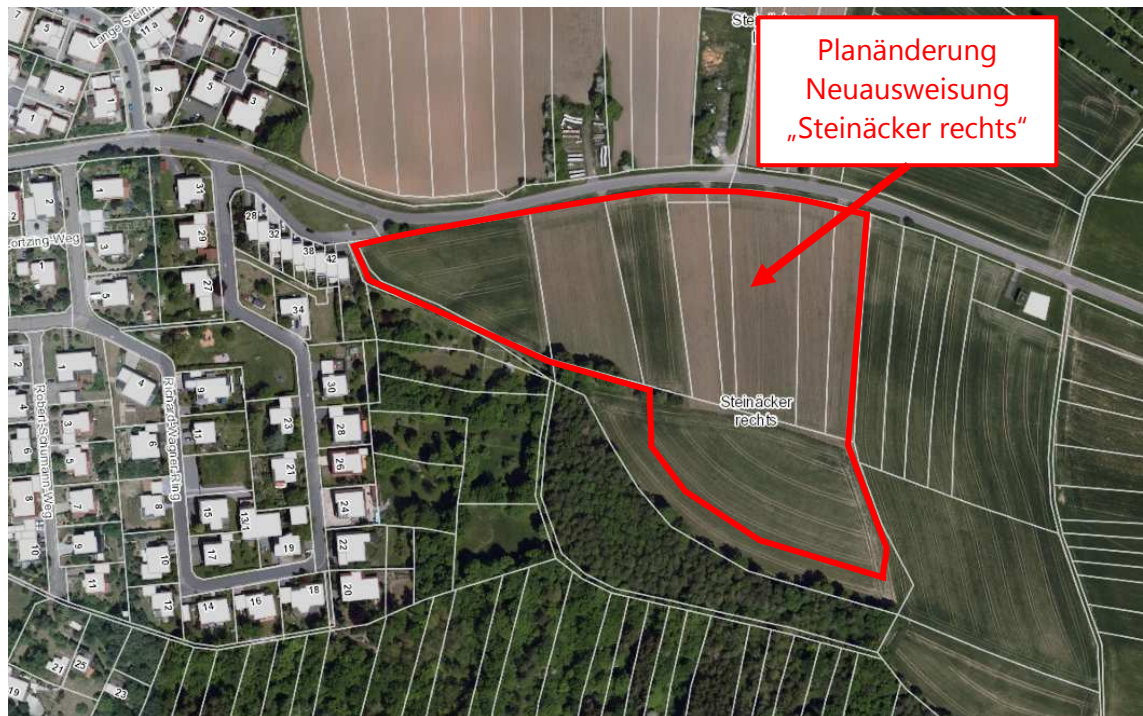


Abb. 3: Luftbild „Steinäcker rechts“ (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

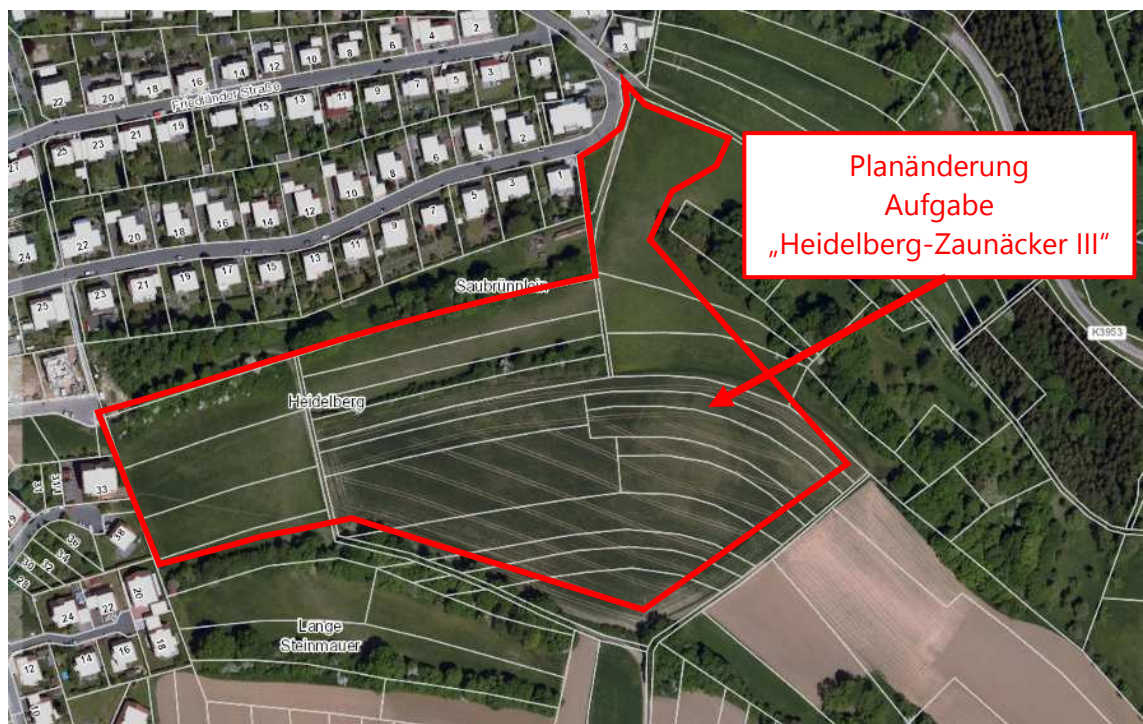


Abb. 4: Luftbild „Heidelberg-Zaunäcker III“ (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

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

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist der Änderungsbereich „Steinäcker rechts“ teilweise als „geplante Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Im Bereich der Änderung werden im Regionalplan ein Regionaler Grünzug (Z) sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) festgelegt. Der aufzugebende Änderungsbereich „Heidelberg-Zaunäcker III“ ist als „geplante Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen und grenzt an einen Regionalen Grünzug (Z) und an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z).

„Die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen ist im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Gemeinden bzw. Gemeindeteilen und auf die Zentralen Orte, die überwiegend an Entwicklungsachsen liegen, zu konzentrieren. Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden. Dabei sind die Ausweisungen vorrangig an den Haltestellen des regionalbedeutsamen öffentlichen Personennahverkehrs zu orientieren“ (Plansatz 1.4.2.2 Ziel).

Darüber hinaus sollen sich „im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung [...] zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar [...] an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden“ (Plansatz 1.4.1.2 Grundsatz).

Im Regionalplan ist die Kernstadt Adelsheim als Gemeinde im "Siedlungsbereich Wohnen" aufgenommen und soll über die Eigenentwicklung hinausgehende Wanderungsgewinne aufnehmen. Mit der Realisierung des Plangebietes wird weiterhin der Grundsatz zur Ausweisung von Wohnbauflächen an den Haltestellen des regionalbedeutsamen öffentlichen Personennahverkehr umgesetzt.

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teil 1)

Gemäß Plansatz 2.1.1 (Ziel) dienen die Regionalen Grünzüge als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung.

Da die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans dem oben genannten Ziel des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar widerspricht, wurde durch den Gemeindeverwaltungsverband Seckachtal und die Stadt Adelsheim ein Zielabweichungsverfahren parallel zum Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt, welches mit Bescheid vom 14.10.2021 positiv beschieden wurde.

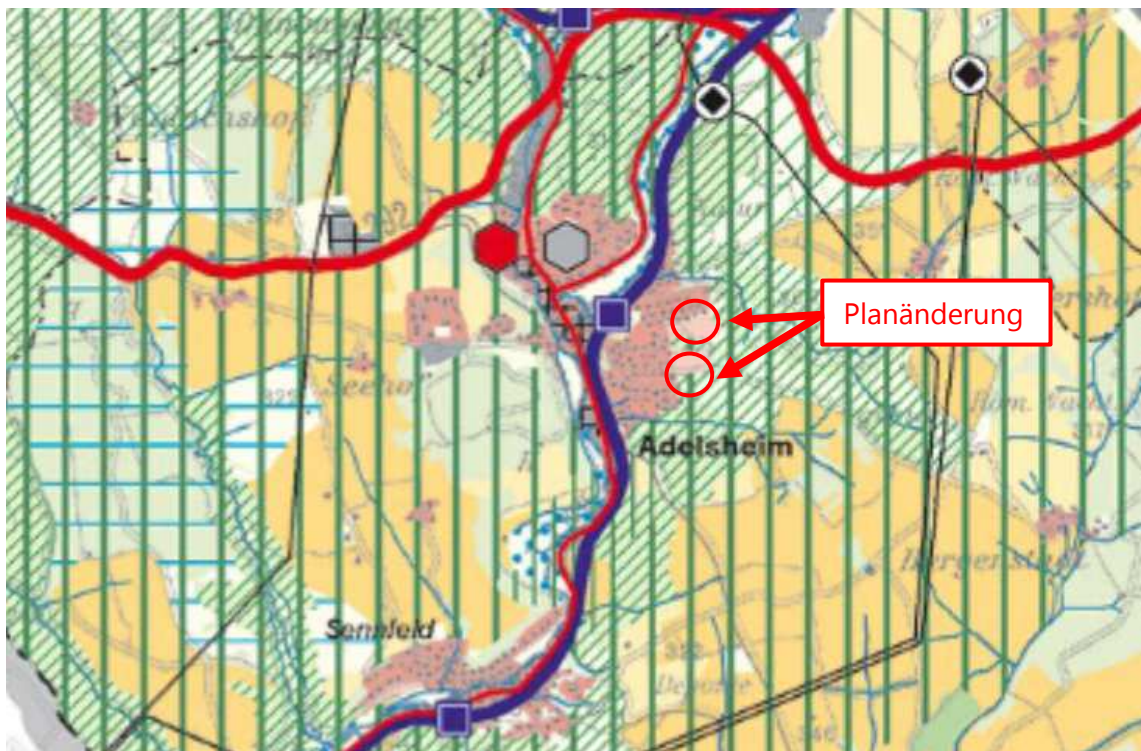


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

5.2 Schutzgebiete

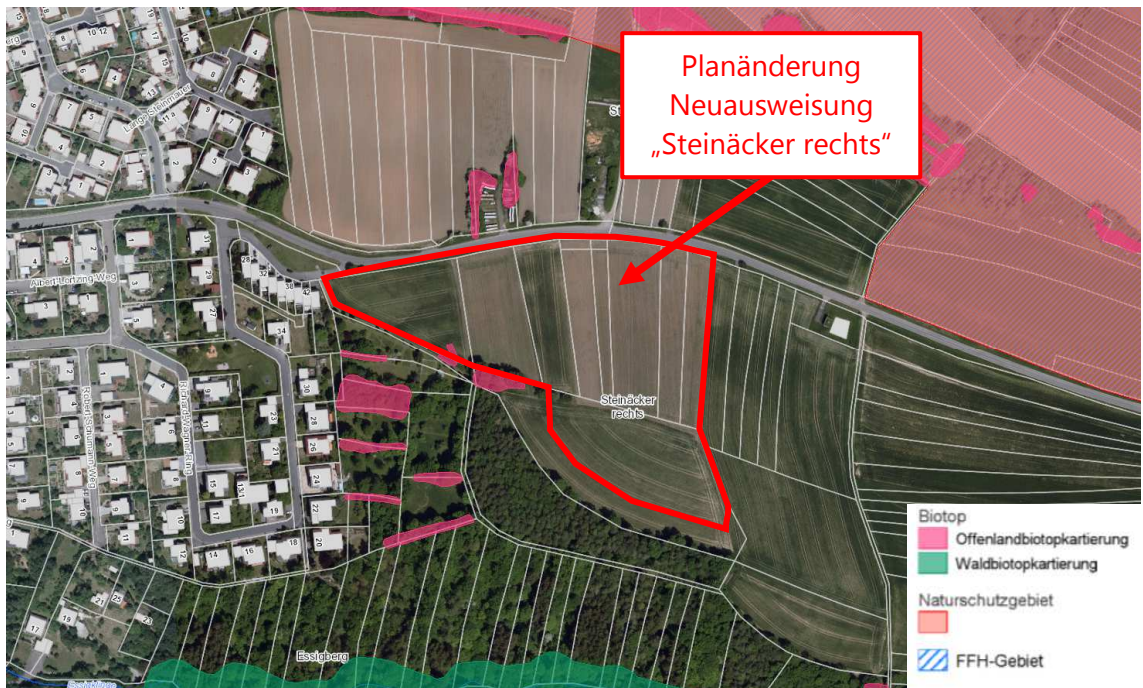


Abb. 6: Schutzgebiete „Steinacker rechts“ (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)



Abb. 7: Schutzgebiete „Heidelberg-Zaunacker III“ (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

FFH-Gebiet „Seckachtal und Schefflenzer Wald“

Nördlich bzw. nordöstlich des Änderungsbereiches „Steinäcker rechts“ befindet sich in etwa 115 m Entfernung das FFH-Gebiet „Seckachtal und Schefflenzer Wald“. Ein Eingriff in das Schutzgebiet findet nicht statt und mit Beeinträchtigungen ist aufgrund der Entfernung nicht zu rechnen. Die aufzugebende Wohnbaufläche „Heidelberg-Zaunäcker III“ grenzt im Süden und im Osten unmittelbar an das FFH-Gebiet „Seckachtal und Schefflenzer Wald“ an. Lediglich durch eine 10 bis 30 m Breite geplante Ausgleichsfläche am Rande der geplanten Wohnbaufläche besteht zusätzlich ein geringer Puffer.

Naturschutzgebiet „Brünnbachtal“

Nördlich bzw. nordöstlich des Änderungsbereiches „Steinäcker rechts“ befindet sich in etwa 115 m Entfernung das Naturschutzgebiet „Brünnbachtal“. Ein Eingriff in das Schutzgebiet findet nicht statt. Die aufzugebende Wohnbaufläche „Heidelberg-Zaunäcker III“ grenzt dagegen im Süden und im Osten unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Brünnbachtal“ an. Lediglich durch eine 10 bis 30 m Breite geplante Ausgleichsfläche am Rande der geplanten Wohnbaufläche besteht zusätzlich ein geringer Puffer.

Gesetzlich geschützte Biotop

Im Änderungsbereich „Steinäcker rechts“ selbst befindet sich nur eine kleinere Teilfläche des Offenlandbiotops „Steinriegel II in ‘Steinäcker rechts’ östlich von Adelsheim“. Die „Feldhecke I in ‘Steinäcker rechts’ östlich von Adelsheim“ ragt nur randlich in das Plangebiet hinein.

In etwa 120 m südlich des Änderungsbereiches „Steinäcker rechts“ befindet sich zudem die Waldbiotopkartierung „Essigklinge S Adelsheim“. Es befinden sich weiterhin mehrere Offenlandbiotopkartierungen nördlich bzw. südwestlich in einer Entfernung von mindestens 10 bis 15 m zum Änderungsbereich. Auf die angrenzenden, außerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Biotop, hat die Planung keine negativen Auswirkungen.

Im Bereich der Flächenaufgabe „Heidelberg-Zaunäcker III“ befinden sich zahlreiche Offenlandbiotopkartierung angrenzend zur aufzugebenden Wohnbaufläche. Zum einen befindet sich hier die Offenlandbiotopkartierung „Steinriegel am Heidelberg östlich von Adelsheim“, die „Feldhecke II am Heidelberg östlich von Adelsheim“, das „Feldgehölze am Heidelberg östlich von Adelsheim“, das „Gehölz und Steinriegel im ‘Steinäcker links’öst. Adelsheim“, der „Gehölzriegel mit Steinriegel in ‘L. Steinmauer’östlich Adelsheim“ und die „Haselhecke u. Steinriegel in L. Steinmauer’öst. Adelsheim“. Die vorhandenen Offenlandbiotopkartierungen befinden sich alle in einer Entfernung von etwa 10-15 m zur geplanten Wohnbaufläche.

Biotopverbund

Der Änderungsbereich „Steinäcker rechts“ befindet sich nahezu vollständig im Bereich der „Biotopverbundfläche mittlerer Standorte“. Etwa die eine Hälfte des Änderungsbereiches wird als 500 m-Suchraum und die andere Hälfte als „1000 m-Suchraum ausgewiesen.

Der Änderungsbereich der aufzugebenden Wohnbaufläche „Heidelberg-Zaunäcker III“ befindet sich lediglich am östlichen Gebietsrand innerhalb des Biotopverbundes mittlerer

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teil 1)

Standorte. Diese Bereich werden zum einen als „1000 m-Suchraum“ sowie als „500 m-Suchraum“ ausgewiesen.



Abb. 8: Schutzgebiete „Steinacker rechts“ (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)



Abb. 9: Schutzgebiete „Heidelberg-Zaunacker III“ (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Streuobstbestände

Im Bereich der Flächenaufgabe „Heidelberg-Zaunacker III“ befinden sich laut Kartierungen der LUBW innerhalb der aufzugebenden Wohnbaufläche sowie unmittelbar

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teil 1)

angrenzend im nördlichen Bereich Streuobstbestände. Insgesamt weisen die Gehölz- und Baumbestände eine Fläche von etwa 1.500 m² auf. Nach dem dabei neu eingefügten § 33a NatSchG fallen Streuobstbestände (vgl. § 4 Abs. 7 LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, unter einen erweiterten Schutzstatus und sind demnach zu erhalten; es besteht insoweit ein grundsätzliches Umwandlungsverbot.

Im Bereich der Änderungsfläche „Steinäcker rechts“ befinden sich laut Kartierung der LUBW keine Streuobstbestände.



Abb. 10: Schutzgebiete „Heidelberg-Zaunäcker III“ (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

6. Flächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017. Laut 3,2 des Hinweispapiers kann der vereinfachte Flächentausch bei diesem Vorhaben zur Anwendung kommen.

Hierzu kann „in Fällen dringenden Wohnraumbedarfs, in denen der Flächennutzungsplan zwar ausreichend noch nicht entwickelte Bestandsflächen enthält, diese für die Aufstellung eines akut erforderlichen Bebauungsplanes für Wohnungsbau aus städtebaulichen oder anderen Gründen nicht geeignet oder verfügbar sind“ auf den vereinfachten Flächentausch zurückgegriffen werden. Der vereinfachte Flächentausch sieht vor einen „erforderlichen Bebauungsplan unter Inanspruchnahme bislang nicht als Wohnbauflächen dargestellter Flächen bei gleichzeitigem Verzicht auf entsprechende dargestellte Bestandsflächen“ zu ermöglichen. Dabei kann dies ohne „Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale im

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teil 1)

Gesamtgebiet des FNP nach Ziff. 1.2.3 [Flächenbilanz bei Teilfortschreibungen] und entsprechende Gegenrechnung zum Neubedarf“ durchgeführt werden. Zur ausreichenden Bedarfsbegründung ist jedoch eine „Begründung des Erfordernisses der Planaufstellung nach § 1 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 4 und 4 sowie § 1a Abs.3 BauGB“ zu erarbeiten. Dabei ist „auf die Vergleichbarkeit der Flächen in Größe und Qualität [...] zu achten“.

In der Kernstadt Adelsheim befinden sich lediglich 3 Bauplätze im Eigentum der Stadt. Insgesamt besteht jedoch in der Stadt Adelsheim eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen, welche die Anzahl der vorhandenen verfügbaren Bauplätze deutlich übersteigt. Derzeit liegen der Stadt bereits 32 Interessensbekundungen zum Erwerb von Wohnbaugrundstücken für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Steinacker rechts“ vor.

Aus diesem Grund ist die zeitnahe Ausweisung von attraktiven Wohnbauflächen in der Kernstadt Adelsheim dringend notwendig.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Auch auf der FNP-Ebene ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB grundsätzlich zu betrachten.

Auf der FNP-Ebene erfolgt der Ausgleich prinzipiell durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 2a BauGB). Im vorliegenden Fall ergibt sich bezüglich der Neuausweisung „Steinacker rechts“ die Besonderheit, dass der maßgebliche Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird und die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten, sodass sich das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Bebauungsplan zwar erübrigt hat. Nach planungsrechtlichen Grundsätzen und obergerichtlicher Rechtsprechung ist dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die prinzipielle Berücksichtigung der Umweltbelange in der planungsrechtlichen Abwägung nicht ausgesetzt.

Es wurde deshalb ein Umweltbericht erstellt und den Planunterlagen beigelegt, welcher auf die wesentlichen Ergebnisse des zum Bebauungsplan erstellten Fachbeitrags Betrachtung der Umweltbelange des Ingenieurbüros für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure zurückgreift.

Durch die Festsetzung zur Bepflanzung in den Baugrundstücken und in den privaten Grünflächen wird das Plangebiet „Steinacker rechts“ durch- und eingegrünt und das Landschaftsbild dadurch landschaftsgerecht neugestaltet.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teil 1)

- Verwendung insektenschonende Beleuchtung
- Verbot von Schottergärten
- Allgemeiner Bodenschutz
- Vorgezogene Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen:

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Baugrundstücken
- Bepflanzung und Einsatz der privaten Grünflächen

Maßnahmen zum Ausgleich:

- Auch nach Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben beim Schutzgut Pflanzen und Tiere, Boden und beim Schutzgut Wasser erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe).
- Der Bebauungsplan Steinäcker rechts wird im beschleunigten Verfahren (§ 13b) aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für sie sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch den Flächentausch mit Aufgabe der geplanten Wohnbaufläche „Heidelberg-Zaunäcker III“ werden die im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen um etwa 1,89 ha verringert. Damit werden insgesamt weniger Eingriffe in das Schutzgut Boden verursacht. Weiterhin bestehen auch geringere Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, da zunächst weniger Lebensraum der Tiere zerstört wird. Andererseits befindet sich die Änderungsfläche „Steinäcker rechts“ in einer größeren Distanz als die aufzugebende Wohnbaufläche „Heidelberg-Zaunäcker III“ zu den angrenzenden Schutzgebieten (FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet). Eine negative Beeinträchtigung der Schutzgebiete mit hochwertigen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere wird damit verringert bzw. vermieden. Durch die Aufgabe der geplanten Wohnbaufläche „Heidelberg-Zaunäcker III“ erfolgt kein Heranrücken der Wohnbebauung an diese bestehenden Schutzgebiete.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon Ingenieure eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Nach aktueller Rechtslage ist es auf FNP-Ebene ausreichend, eine überschlägige Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange zu erstellen, die eine grundsätzliche Beurteilung zulässt. Es werden deshalb die Untersuchungsergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nachfolgend summarisch dargestellt und der zum Bebauungsplan „Steinäcker rechts“ erstellte Fachbeitrag Artenschutz nachrichtlich den FNP-Unterlagen beigelegt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Europäische Vogelarten:

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teil 1)

- Der Großteil der Brutreviere lag außerhalb des Änderungsbereiches.
- Bei der Rodung der Gehölze und bei der Räumung der Baufelder während der Brutzeit ist zu befürchten, dass Vögel zu Schaden kommen. Nester mit Eiern können zerstört, Jungvögel und u.U. auch brütende Altvögel können verletzt oder getötet werden.
- Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, werden mit Verweis auf den § 44 BNatSchG Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- In den zukünftigen Bauflächen werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen frühzeitig Maßnahmen durchgeführt, die die Brut von Vögeln verhindern. Störungen sind also nicht möglich.
- Auch die Störung durch den Verlust der Feldhecke, der beiden Obstbäume und des Gebüschs wird nicht als erheblich bewertet. Es gibt im Raum der lokalen Populationen viele vergleichbare und besser geeignete Strukturen, die heute schon als Brutrevier bevorzugt werden.
- Der Turmfalke übernimmt Nester anderer Vögel oder baut es in Nischen und Höhlungen, so dass es unwahrscheinlich ist, dass er im Plangebiet nistet. Er nutzt das offene Gelände zur Jagd. Der Verlust eines kleinen Teils der zur Jagd geeigneten Fläche wird keine Störung darstellen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- Durch die Bebauung geht ein Brutrevier der Feldlerche direkt verloren. Der Raum der lokalen Feldlerchen-Population südlich und östlich von Adelsheim ist über 2 km² groß und für Feldlerchen aufgrund zahlreicher Kuppenlagen und großflächiger Ackernutzung gut geeignet. Das Verschieben eines Feldlerchen-Reviers wird möglich sein, ohne dass dabei ein Revier entfällt.
- Es besteht keine Gefahr, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Feldlerchen-Population verschlechtert.

Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

- Prüfung für jede Art, ob der Wirkraum in ihrem Verbreitungsgebiet liegt.
- Für die meisten Arten konnte nach dieser Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können.
- In der Feldhecke und dem Gebüsch gibt es keine Bäume und Höhlenstrukturen. Die bodennahe Höhle im Apfelbaum kommt nicht als Zwischenquartier in Betracht.
- Die Ackerflächen sind als Jagdgebiet für Fledermäuse nicht geeignet.
- Die Ackerflächen und damit der überwiegende Teil des Geltungsbereichs, bieten Zauneidechsen keinen geeigneten Lebensraum.
- Die Ackerflächen und die angrenzenden Bereiche sind strukturarm und bieten nicht die erforderlichen Elemente, die den Lebensraum für die Zauneidechse ausmacht.
- Bei der Feldhecke ist der Steinriegel nach Osten gut sichtbar und als Sonnenplatz geeignet. Die Nordseite der Feldhecke ist häufig beschattet. Trotz verschiedener geeigneter Strukturen wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teil 1)

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Flächenplanung berücksichtigt:

- Pflanzflächen entlang und zwischen den Grundstücken zur Einbindung in den Landschaftsraum.
- Geringere Versiegelung durch Reduzierung der Wohnbaufläche um 1,89 ha.
- Abrücken der Wohnbebauung von den angrenzenden Schutzgebieten zur Erhaltung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren.
- Erhaltung von Streuobstbeständen.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Weitere Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

7.4 Starkregen

Eine Gefährdung durch Starkregen ist für den Planstandort aufgrund seiner topographischen Lage am Siedlungsrand unterhalb eines nach Westen bzw. Nordwesten abfallenden Hanges nicht auszuschließen. Mit aus Hanglagen einströmendem Starkregen ist aus diesem Grund zu rechnen. Deshalb sind auf Ebene des Bebauungsplanes verschiedene Maßnahmen zur Verringerung bzw. zur Vermeidung von negativen Beeinträchtigungen vorgesehen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Verfahren zur 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Teil 1) soll bis Anfang 2023 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Adelsheim, den ...

DER GVV:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de