



**Stadt Adelsheim**

## **Teiländerung Bebauungsplan “Business Park-Adelsheim“ und Satzung über örtliche Bauvorschriften**

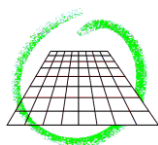
Teil 2 der Begründung

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c

Stand: 29.11.2019

---

---



Ingenieurbüro für  
Umweltplanung  
**Dipl.-Ing. Walter Simon**  
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390  
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: [Info@Simon-Umweltplanung.de](mailto:Info@Simon-Umweltplanung.de)

## Inhalt

	Seite
1	Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....3
2	Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....3
3	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.....3
4	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....5
5	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.....6
6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden. ....7
7	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... 11
8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben..... 11
9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase der geplanten Vorhaben ..... 12
10	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. .... 12
11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie ..... 12
12	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl..... 12
13	Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind und soweit angemessen Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt. .... 13
14	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse..... 13
15	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. .... 14
16	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben. .... 14

## 1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Adelsheim stellt die Teiländerung Bebauungsplan „Business-Park Adelsheim“ auf mit einem Geltungsbereich von rd. 4,0 ha auf und ändert damit den Bebauungsplan „Business Park Adelsheim I“ in dieser Teilfläche.

Die Würth –Tochter WLC ist bereits seit Jahrzehnten in Adelsheim ansässig und hat infolge der großen Nachfrage weiteren Bedarf an Logistischen Dienstleistungen. Am bisherigen Standort in Adelsheim stehen keine weiteren Expansionsflächen zur Verfügung, so dass der aktuelle Bedarf an Betriebsgelände nur im „Business-Park Adelsheim I“ abgedeckt werden kann.

Die geplanten Betriebsgebäude im „Business-Park Adelsheim I“ sollen als Beschaffungszentrum sowie als Reserve- und Nachschublager dienen.

Mit der Teiländerung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der notwendigen neuen Betriebsgebäude für die Fa. WLC Würth-Logistik GmbH & Co.KG geschaffen.

## 2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Teiländerung Bebauungsplan „Business-Park Adelsheim“ wird für Flächen im Südosten des rechtskräftigen Bebauungsplans aufgestellt.

In der Bebauungsplanänderung werden die beiden Baufenster zu einem zusammengefasst und durch eine Nutzungsgrenze unterteilt, die sich auf die zulässigen Gebäudehöhen bezieht. Im Nordosten ist eine maximale Gebäudehöhe von 36 m und im Südwesten eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zulässig.

An der Süd- und Ostgrenze werden die privaten Grünflächen und die entsprechenden Festsetzungen übernommen und im Norden an die veränderte Planung angepasst. Die Grünfläche, die bisher die Baufenster teilt, entfällt.

Die Stichstraße und das Verkehrsgrün entfallen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über einen Anschluss an die Mühlackerstraße.

Die Bilanz zeigt die Veränderung der Flächennutzung im Geltungsbereich.

Flächenbezeichnung	BP „Business-Park Adelsheim I“ (m <sup>2</sup> )	Teiländerung BP „Business-Park Adelsheim I“ (m <sup>2</sup> )
Gewerbegebiet	30.950	33.410
Überbaubar bei GRZ 0,8	24.760	26.728
Private Grünflächen	6.855	6.530
Verkehrsflächen	2.135	-
davon Verkehrsgrün	535	-
<b>Summe:</b>	<b>39.940</b>	<b>39.940</b>

## 3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

*Das Bundesnaturschutzgesetz bestimmt Ziele zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn nicht vermeidbar durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.*

Für Flächen, die bereits in rechtskräftigen Bebauungsplänen enthalten sind gilt, dass Eingriffe, die bei der Bebauung und Erschließung einer Fläche entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans entstehen, zulässig sind.

Bei der Planänderung wird für diese Flächen deshalb nur geprüft, ob durch die neuen bzw. geänderten Festsetzungen Beeinträchtigungen entstehen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Um die umweltschützenden Belange entsprechend § 1a Baugesetzbuch und § 18 Bundesnaturschutzgesetz in der bauleitplanerischen Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, ist es notwendig begleitend zum Bebauungsplan die dazu erforderlichen Grundlagen zu erarbeiten.

Eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft bildet die Grundlage für die Ermittlung der zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe), die durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Für die zusätzlichen Beeinträchtigungen werden dann Maßnahmen vorgeschlagen, die diese vermeiden oder vermindern. Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können und als erheblich bewertet werden (Eingriffe), müssen ausgeglichen werden.

Eingriffe, die in der Bebauungsplanänderung über das bisherige Maß hinausgehen sind bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und für das Landschaftsbild zu erwarten, während für die Schutzgüter Klima und Luft sowie Wasser keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von insgesamt **62.880 Ökopunkten**, das außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Maßnahmen, die dem Eingriff durch die Bebauungsplanänderung zugeordnet werden können, werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Die nach § 33 NatSchG geschützte *Schlehenhecke südlich 'Lochacker' westlich von Adelsheim* wächst im Osten teilweise im Plangebiet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist sie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege (Feldhecke §24) festgesetzt; die Festsetzung wird beibehalten. Auswirkungen der Bebauung auf die Feldhecke sind nicht zu erwarten.

Zwei weitere Biotope liegen 25 m bzw. 15 m vom Plangebiet entfernt und werden von der Planänderung nicht tangiert.

### ***Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete***

Teilflächen des *FFH-Gebiets* „Seckachtal und Schefflenzer Wald“ liegen jeweils über 1 km südlich und nördlich des Geltungsbereichs. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

### ***Artenschutzrechtliche Prüfung***

Es wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Er umfasst eine Prüfung der europäischen Vogelarten und der Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH Richtlinie.

Bei den Begehungen wurden 16 Arten als Brutvögel und 4 Arten als Nahrungsgäste bewertet.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden 5 Brutreviere von 4 freibrütenden Vogelarten, 1 Brutrevier eines Höhlenbrüters und 3 Brutreviere von 2 bodenbrütenden Vogelarten kartiert. Mit Ausnahme der Feldlerche und des Distelfinks brüteten die Vögel in den Grünflächen, die erhalten bleiben.

Alle anderen Brutvögel wurden außerhalb des Geltungsbereichs kartiert.

In der Untersuchung wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich der Vögel festgelegt.

Für die nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Arten konnte in einer Abschichtung für die meisten Arten ausgeschlossen werden, dass sie im Gebiet vorkommen können.

Für Zauneidechse und Fledermäuse wurde näher geprüft, ob sie durch das Vorhaben betroffen sein können.

Im Gebiet gibt es keine Quartiere für Fledermäuse, als Jagdgebiet hat es nur eine geringe Bedeutung. Das Eintreten von Verbotstatbeständen bezüglich der Fledermäuse wurde ausgeschlossen.

Das Vorkommen von Zauneidechsen und damit das Eintreten Verbotstatbeständen wurde ebenfalls ausgeschlossen.

*Das Wasserhaushaltsgesetz enthält Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer und des Grundwassers, sowie zum Hochwasserschutz.*

Schutzgebiete nach Wasserrecht liegen nicht in der Nähe des Gebietes.

*Das Bundesbodenschutzgesetz und das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.*

Auswirkungen siehe Kapitel 6 Schutzgut Boden.

#### **4 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima<sup>1</sup> und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Der § 1 Abs. 5 Satz 2 des BauGB wurde neu gefasst und damit die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung erweitert.

*„Sie (Bauleitpläne) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“*

Und in § 1a Abs. 5 wurde eine Klimaschutzklausel eingeführt.

*„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

Die Teiländerung Bebauungsplan „Business-Park Adelsheim“ hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Betriebsgebäuden für die Fa. WLC zum Ziel.

Dafür werden im überplanten Gebiet die beiden Baufenster des bisherigen Gewerbegebiets zu einer großen Fläche zusammengefasst wodurch sich das Gewerbegebiet vergrößert und die überbaubare Fläche zunimmt. Die Verkehrsfläche mit dem Verkehrsgrün entfällt und die privaten Grünflächen werden kleiner. Insgesamt nimmt der Umfang der versiegelten und überbauten Flächen geringfügig zu.

Bei der Versiegelung und Überbauung von Boden und dem damit zusammenhängenden Verlust von Vegetationsbeständen, werden Flächen in Anspruch genommen, die in der Lage sind CO<sub>2</sub> zu speichern. Der Verlust befördert in gewisser Weise den Klimawandel.

Da durch die Bebauungsplanänderung nur geringfügig mehr Flächen überbaut und versiegelt werden können, wirkt sich der zusätzliche Flächenverlust nur geringfügig auf den Klimawandel aus.

Verschiedene grünordnerische Maßnahmen, die teilweise auch schon Bestandteil des Altplans sind, leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung:

- weitgehender Erhalt der vorhandenen Bäume und umfangreiche Pflanzung von Laubbäumen
- Fassadenbegrünung

<sup>1</sup> z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Versickerung und Regenwasserretention
- Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden und gleichzeitig energiesparenden Lampen.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden nicht festgesetzt.

Weder von öffentlicher noch von privater Seite sind solche Einrichtungen im Geltungsbereich geplant. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, wie oben beschrieben, eine andere.

Mit der Errichtung der geplanten Betriebsgebäude werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich gut Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen.

Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Stadt ausdrücklich begrüßt. Die freiwillige, private Initiative zur Errichtung solcher Anlagen bedarf hier keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Entsprechend werden auch Flächen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen, nicht festgesetzt.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

## 5 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.

Der **Regionalplan** stellt das Gebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ (Bestand) und „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ dar

Im **Flächennutzungsplan** ist das Gebiet als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.

Im **Landschaftsplan** werden im Süden, Osten und Norden eine „Grenze der Siedlungsentwicklung aus Gründen der Landschaftserhaltung“ und eine „Siedlungseingrünung durch geschlossene Anpflanzungen und Baumreihen“ empfohlen.

Über fast dem gesamten Plangebiet liegt ein 1000 m-Suchraum des **Fachplan Landesweiter Biotopverbund** mittlerer Standorte, in dem nach Möglichkeiten gesucht werden soll den Biotopverbund zwischen einer kleinen Kernfläche im Südwesten und einer kleinen Kernfläche im Nordosten herzustellen bzw. zu verbessern.

Den Bebauungsplan Businesspark gab es schon vor dem Landesweiten Biotopverbund. Auch die randlichen Grün- und Ausgleichsflächen waren schon vorher hergestellt. Sie sind in ihrer Größe und Funktion mit den o.g. Kernflächen vergleichbar. Ein Konflikt mit dem Biotopverbund besteht nicht.

Zum Bebauungsplan wurde ein **Grünordnerischer Beitrag** erstellt, der die Eingriffe feststellt, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Die dort erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen. Zum Ausgleich des zusätzlichen Eingriffs müssen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden.

## 6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	Prognose über die Entwicklung <sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen <sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.
<b>Schutzgut Boden</b>	
<p>Die Bodenkarte 1: 50.000<sup>3</sup> stellt das gesamte Gewerbegebiet als Siedlungsfläche dar. Teilweise sind die Böden im Gebiet auch schon durch Straßen versiegelt und mit Gebäuden überbaut überbaut. Zentral ist ein großes RÜB schon lange gebaut.</p> <p>Die Böden des Plangebietes können der östlich des Gewerbegebiets anschließenden Einheit „Pararendzina-Pelosol, Terra fusca-Rendzina, Pelosol, Terra fusca, Pararendzina und Rendzina aus geringmächtigen, tonig-steinigen Fließerden über Karbonatgestein des Oberen Muschelkalks (i24) zugeordnet werden.</p> <p>Die Böden von i24 werden vom LRGB hinsichtlich der Erfüllung der Bodenfunktionen <i>Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Sonderstandort für die naturnahe Vegetation</i> und insgesamt mit mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung bewertet.</p>	<p>Durch die Bebauungsplanänderung nimmt der Umfang der überbaubaren Fläche und damit von Böden, die keine Bodenfunktionen mehr haben zu und mit der Verkleinerung der Grünflächen nehmen Böden, die unbeeinträchtigt bleiben, ab. Gleichzeitig entfallen versiegelbare Verkehrsflächen ohne Bodenfunktionen.</p> <p>Insgesamt erhöht sich die Zahl der Böden, deren Bodenfunktionen vollständig verloren gehen oder durch Verdichtung und Umlagerung beeinträchtigt werden. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.</p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	
<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Die Fläche des Plangebiets ist Teil des Landschaftswasserhaushalts. Der überwiegende Teil der Niederschläge versickert im Boden und trägt zur Grundwasserneubildung bei oder wird über den Boden oder die Vegetation wieder verdunstet. Ein geringer Teil fließt oberflächlich ab.</p> <p>Hydrogeologisch liegt der Businesspark im Oberen Muschelkalk, einem Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit meist hoher bis mäßiger Durchlässigkeit und mit hoher Ergiebigkeit.</p>	<p>Durch die geringfügige Zunahme (rd. 370 m<sup>2</sup>) überbauter bzw. versiegelter Flächen entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.</p>

<sup>1</sup> u.a. infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

<sup>2</sup> Soweit möglich und sinnvoll werden direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben berücksichtigt. Auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele wird Rechnung getragen.

<sup>3</sup> Geodatendienst des LRGB: Bodenbewertung zur Bodenkarte 1:50.000, abgerufen am 23.07.2019





<p><b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b></p>	<p><b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b></p>
<p>Betroffenheit der nach Anhang IV der FFH Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten überprüft.</p>	<p>Tier- und Pflanzenarten siehe Kap.3</p>
<p><b>Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren</b></p>	
<p>Zwischen den biotischen (Pflanzen und Tiere) und abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft und Klima) besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.</p>	<p>In den Flächen, die im Zuge der Bebauungsplanänderung zusätzlich bebaut und versiegelt werden, wird das Wirkungsgefüge kleinräumig stark verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Mit der zusätzlichen Versiegelung von Ackerflächen entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.</p>
<p><b>Schutzgut Landschaft</b></p>	
<p>Der Business-Park Adelsheim liegt außerhalb der Stadt auf der im Westen gelegenen Waidach-Hochfläche.</p> <p>In den weiten Offenlandflächen wechseln sich Acker- mit Wiesenflächen ab. Obstbäume und kleinere Gehölzbeständen gliedern das Gebiet.</p> <p>Die B 292 bindet den Business-Park an die Stadt an. Die Mühlackerstraße, die von der B 292 abgeht, ist teilweise bereits ausgebaut, die ersten großen Gewerbegebäude entstehen gerade.</p> <p>Das Plangebiet wird zur Zeit als Acker genutzt und liegt zwischen Bundes- und Mühlackerstraße. In den randlichen Grünflächen sind die Bäume und Sträucher, die einmal Gewerbeflächen eingrünen sollen schon lange gepflanzt.</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung eröffnet die Möglichkeit deutlich höher zu bauen. Bisher waren Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 14 m und einer maximalen Firsthöhe von 20 m zulässig. Im nordöstlichen Gebiet werden jetzt Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 36 m möglich, zur Bundesstraße und zur Straße „Mühlacker“ bleibt es bei 20 m.</p> <p>Durch die bisher zulässige Bebauung wird das Landschaftsbild bereits erheblich beeinträchtigt. Mit der Umsetzung verschiedener Maßnahmen im Gebiet und im Umfeld kann das Landschaftsbild gemäß §15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz <i>landschaftsge-recht wiederhergestellt</i> bzw. <i>neu gestaltet</i> werden.</p> <p>Die beinahe Verdopplung der Gebäudehöhe, auch in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudelänge von 200 m, führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, die über das bisher zulässige Maß deutlich hinausgeht.</p>
<p><b>Biologische Vielfalt</b></p>	
<p>Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend als Ackerfläche genutzt, in der die biologische Vielfalt gering ist. In den Gehölzbeständen am Rand und in der kleinflächig vorhandenen Wiesen- und Ruderalvegetation findet ein breiteres Artenspektrum einen Lebensraum und dadurch ist die biologische Vielfalt gegenüber den Ackerflächen erhöht.</p> <p>Insgesamt wird von einer geringen bis mittleren biologischen Vielfalt ausgegangen.</p>	<p>Durch die Gewerbebebauung wird sich das Artenspektrum von Arten des Offenlandes, bzw. von Ackerflächen zu Arten von Siedlungsbereichen verschieben.</p> <p>In den Gehölzbeständen und der Wiesenvegetation, die erhalten bleiben, wird das Artenspektrum gleich bleiben oder geringfügig abnehmen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die biologische Vielfalt insgesamt abnimmt.</p>

<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b>
<b>Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	
<p>Vom Vorhaben ist eine Flächen betroffen, die bereits als Gewerbegebiet überplant aber noch nicht überbaut ist. Auch die verbleibenden Gewerbegebietsflächen des Altplans sind überwiegend noch nicht bebaut.</p> <p>Das Plangebiet ist durch die Mühlackerstraße erschlossen und über die B 292 an Adelsheim und weitere überregionale Verkehrswege angebunden.</p> <p>Wander- oder Radwege sind in der Nähe des Plangebiets nicht ausgewiesen.</p>	<p>Mit der Durchführung der Planung soll, der in Adelsheim bereits ansässigen Firma WLC Würth-Logistik GmbH &amp; Co.KG, die Möglichkeit geschaffen werden zu expandieren und damit neue Arbeitsplätze zu schaffen.</p> <p>Die Verkehrserschließung über die Mühlackerstraße bleibt bestehen. Die Anbindung erfolgt über zwei Zufahrten. Der Verkehr im Gewerbegebiet und auf den anschließenden Verkehrsverbindungen wird zunehmen.</p> <p>In der Bauphase sind zeitlich begrenzt Lärmbelastungen durch die Bauarbeiten zu erwarten. Wohngebiete sind dadurch nicht betroffen, weil das Plangebiet nicht in Siedlungsnähe liegt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung sind weder während der Bau- noch der Nutzungsphase zu erwarten.</p>
<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	
<p>Sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.</p>	<p>Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.</p>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	
<p>Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen und verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Bewuchs. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt auch vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden, sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.</p>	<p>Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.</p>

## **7 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist bereits Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist. Auch ohne Bebauungsplanänderung ist eine Bebauung mit Gewerbebetrieben möglich.

## **8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>1</sup> auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.<sup>2</sup>**

In der Bauphase werden die Ackerfläche, die Ruderalvegetation und der vorhandene Teil der Stichstraße geräumt und die 3 Ahornbäume gerodet. Die vorhandenen Gehölz- und Wiesenbestände an den Gebietsgrenzen im Süden und Osten bleiben erhalten. Die Fläche der Stichstraße wird Teil der Gewerbefläche.

Mit den Ackerflächen und der Ruderalvegetation werden Flächen überbaut und versiegelt, deren Böden der Erzeugung von Lebens- und Futtermitteln dienen, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen und die Teil des Landschaftswasserhaushaltes sind. Überbaute und versiegelte Flächen und Ressourcen sind damit dauerhaft oder zumindest langfristig der Nutzung entzogen.

Beim Bau kommt es zu Lärmemissionen, Erschütterungen und Störungen, die aber räumlich und zeitlich begrenzt sind.

Durch die Nutzung des Gewerbebetriebs wird vor allem die Ressource Wasser, insbesondere in Form von Trink- und Nutzwasser, weiterhin beansprucht. Die Beanspruchung der Ressourcen Fläche, Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden in der Betriebsphase nicht oder nur unwesentlich über die bereits beim Bau beanspruchten Größen und Mengen hinausgehen.

Sofern sich Art und Menge der Emissionen im Rahmen der gesetzlichen Richt- und Grenzwerte bewegen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die im Kapitel 6 gelisteten Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu erwarten.

Durch die Maßnahme „Insektenschonende Beleuchtung“ werden zusätzliche Lichtemissionen auf das für den Gewerbebetrieb erforderliche Mindestmaß begrenzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben anderer Plangebiete entstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Es gibt keine anderen Plangebiete in der näheren Umgebung.

Sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase werden nach heutigem Kenntnisstand keine Stoffe oder Techniken verwendet, von denen, auch bei Unfällen oder Katastrophen, ein erhöhtes Gefahrenpotential für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgeht.

---

<sup>1</sup> Sofern möglich und nötig die direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben. Die auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele werden berücksichtigt.

<sup>2</sup> Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und der eingesetzten Techniken und Stoffe

## **9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase der geplanten Vorhaben**

In der Bebauungsplanänderung werden die Maßnahmen zur **Vermeidung** aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und sofern notwendig ergänzt oder angepasst:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlägen
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge
- Fassadenbegrünung
- Insektenfreundliche Beleuchtung des Gebiets
- Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Vergrämung der Feldlerche

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** festgesetzt:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Bepflanzung der Flächen für das Anpflanzen

Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich wird der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere teilweise ausgeglichen und der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert. Für das Schutzgut Boden ist kein Ausgleich innerhalb des Plangebiets möglich.

Der verbleibende Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild und der Eingriff in das Schutzgut Boden, werden durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Maßnahmen, die zum Ausgleich geeignet sind, werden im weiteren Verfahren festgelegt.

## **10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern<sup>1</sup>.**

Bei den Baumaßnahmen und bei der Nutzung der Fläche werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich. Abfälle, die im Gebiet anfallen, werden ordnungsgemäß entsorgt.

## **11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

## **12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.**

Die Flächen des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das geplante Beschaffungszentrum mit Reserve- und Nachschublager ist eine zusammenhängende Gewerbefläche von rd. 4 ha notwendig. Dieser Bedarf kann im Südosten des Business-Park abgedeckt und durch die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

---

<sup>1</sup> Beseitigung und Verwertung, sofern möglich mit Angaben der Art und Menge.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf.

**13 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen<sup>1</sup> zu erwarten sind und soweit angemessen Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt.<sup>2</sup>**

Im Geltungsbereich sind eine Gewerbegebietsfläche und private Grünflächen ausgewiesen. Die Planänderung ist gezielt auf das Vorhaben der Fa. WLC Würth-Logistik GmbH & Co.KG (Bau eines Beschaffungszentrums mit Reserve- und Nachschublager) bezogen.

Eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist durch den Bau des Beschaffungszentrums nicht erkennbar.

Im Brandfall ist der schnelle Zugang zu Löschwasser gewährleistet.

**14 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.**

Die Umweltprüfung hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Fachbeitrag Artenschutz

Darin wurden folgende Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Grünordnerischer Beitrag:

- *Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005.*
- *Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089.*
- *Amt für Landeskunde (Hrsg.): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe, Geographische Landesaufnahme 1 : 200.000, Stuttgart, 1952.*
- *Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB), Hydrogeologische Übersichtskarten 1: 350 000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>*
- *LUBW (Hrsg.): Klimaatlas Baden-Württemberg, Karlsruhe 2006.*
- *LGRB, Geologische Karte 1:50 000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>*
- *LGRB, Hydrogeologische Karte 1:50 000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>*
- *Verband Region Rhein-Neckar, Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich ab 15.12.2014, Blatt Ost.*
- *Gemeindeverwaltungsverband Seckachtal: Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, 2001.*

<sup>1</sup> auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

<sup>2</sup> sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle

- *Gemeindeverwaltungsverband Seckachtal: Teillandschaftsplan zur, 1. Fortschreibung des FNP, 2006*
- *LUBW: Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Karlsruhe 2014.*
- *LUBW: Online Daten- und Kartendienst auf <http://lubw.de>*
- *LGRB, Bodenkarte 1:50.000, abgerufen im Kartenviewer unter <http://maps.lgrb-bw.de>*
- *Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.*
- *Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [Hrsg.]: Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe 2009.*

Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung:

- *Handbuch der Vögel Mitteleuropas; Band 10/I; Hrsg.: G. von Blotzheim.*
- *Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs, Hrsg.: Laufer / Fritz / Sowig*
- *Handbuch der Fledermäuse, Europa und Nordwestafrika; C. Dietz, D. Nill, O. v.Helversen*
- *LUBW (Hrsg.): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 5. Fassung. Stand 31.12.2004.*

## **15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.**

Die Einhaltung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens bei am Baufortschritt orientierten Begehungen bis hin zur Bauabnahme überprüft.

Insbesondere wird dabei auch die Wirksamkeit der Maßnahmen überprüft, die zur Vermeidung und Verminderung naturschutzfachlicher Beeinträchtigungen festgesetzt sind.

Der Stand der Umsetzung der planinternen Pflanzmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen wird bis zur tatsächlichen Fertigstellung jeweils zum Jahresende überprüft.

Darüber hinaus wird im 5 Jahresrhythmus durch Begehungen geprüft, ob und welche erheblichen Auswirkungen eingetreten sind und inwieweit sie von den in der Umweltprüfung prognostizierten Auswirkungen abweichen.

## **16 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.**

Die Stadt Adelsheim stellt die Teiländerung Bebauungsplan „Business-Park Adelsheim“ mit einem Geltungsbereich von rd. 4,0 ha auf und ändert damit den Bebauungsplan „Business Park Adelsheim I“ in dieser Teilfläche im Südosten.

Mit der Teiländerung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der notwendigen neuen Betriebsgebäude für die Fa. WLC Würth-Logistik GmbH & Co.KG geschaffen.

Das Plangebiet ist noch nicht bebaut und wird überwiegend als Acker genutzt. Ein Teil einer Stichstraße und Verkehrsgrün ist vorhanden. An den Gebietsrändern im Süden und Osten sind die Festsetzungen des Altplans zur Pflanzung von Bäumen und Sträucher und sonstiger Vegetation bereits umgesetzt.

Die biologische Vielfalt wird als gering eingeschätzt.

Die Böden im Gebiet sind größtenteils noch unbeeinträchtigt und erfüllen noch alle Bodenfunktionen.

Die gesetzlich geschützte *Schlehenhecke südlich 'Lochacker' westlich von Adelsheim* wächst im

Osten teilweise im Plangebiet. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege (Feldhecke §24) festgesetzt.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen außerhalb des Plangebiets in Entfernung von 15 bis 20 m und sind nicht betroffen.

Die Fläche des Plangebiets wird als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und in einer Teilfläche im Nordosten mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 36 m festgesetzt.

Mit der Bebauungsplanänderung vergrößert sich das Gewerbegebiet und die überbaubare Fläche nimmt zu, die Verkehrsfläche mit dem Verkehrsgrün entfällt und die privaten Grünflächen werden kleiner. Die Flächen an den Gebietsrändern im Süden, Osten, Norden und Nordosten werden als private Grünflächen festgesetzt.

Insgesamt gehen mehr Flächen als bisher als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren und mehr Böden verlieren ihre Bodenfunktionen vollständig oder teilweise. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Die Bebauungsplanänderung eröffnet auch die Möglichkeit im nördlichen Teil des Geltungsbereichs fast doppelt so hoch zu bauen wie bisher (20 m). Dadurch entsteht ein Eingriff ins Landschaftsbild, der über das bisher zulässige Maß deutlich hinausgeht.

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es für die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, die über das bisherige Maß hinausgehen.

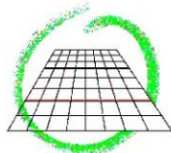
Zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen und der naturschutzrechtlichen Eingriffe sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen und Hinweise auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild können durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nur teilweise ausgeglichen werden. Zur Kompensation der Eingriffe werden im weiteren Verfahren geeignete Maßnahmen festgelegt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich der Vögel werden durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

Mosbach, den 29.11.2019



Ingenieurbüro für  
Umweltplanung  
**Dipl.-Ing. Walter Simon**  
Beratender Ingenieur