ibs
ingenieur-büro
sack & partner

STADT ADELSHEIM
ZUKUNFT AUS TRADITION

ZUM BEBAUUNGSPLAN

DER STADT ADELSHEIM,
STADTTEIL ADELSHEIM,
"STEINÄCKER RECHTS"
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
NACH § 10A ABS. 1 BAUGESETZBUCH

Ausgefertigt

Adelsheim, den 17.02.2023

Bürgermeister

STADT 6 ADELSHEIM

Dienstsiegel

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele der Planung 1

2 Verfahren 2

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 2

4 Berücksichtigung der Umweltbelange 3

4.1 Artenschutz 4

5 Geprüfte Planungsalternativen 7

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
NACH § 10A ABS. 1 BAUGESETZBUCH

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Adelsheim, "Steinäcker rechts" berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Stadt Adelsheim standen im Neubaugebiet "Heidelberg – Zaunäcker II" nur noch 7 Bauplätze zum Verkauf, daher war zeitnah der Bebauungsplan "Steinäcker rechts" aufzustellen. 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. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt in Bezug auf die notwendigen Wohnbauflächen.

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.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierzu wurden umfassend erfüllt.

In der Sitzung vom 18.11.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Adelsheim beschlossen, den Bebauungsplan der Stadt Adelsheim, Stadtteil Adelsheim, "Steinäcker rechts" aufzustellen und die Verwaltung beauftragt, die weiteren notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen.

Zur Klärung der Grundzüge der Planung und planungsrelevanten Belange fand eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt. Der Gemeinderat der Stadt Adelsheim billigte den Bebauungsplanvorentwurf und Auslegungsbeschluss in der Sitzung vom 29.06.2020.

Nach der Durchführung der laut Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte erfolgte der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan der Stadt Adelsheim, Stadtteil Adelsheim, "Steinäcker rechts" durch den Gemeinderat der Stadt Adelsheim in der Sitzung vom 26.07.2021.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan der Stadt Adelsheim, Stadtteil Adelsheim, "Steinäcker rechts" erfolgte nach Durchführung der laut Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte durch den Gemeinderat der Stadt Adelsheim in der Sitzung vom 31.01.2022. Der Bebauungsplan enthält alle rechtsverbindlichen Festsetzungen, die für eine städtebaulich geordnete Entwicklung am vorgesehenen Standort erforderlich sind und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§8 Abs. 1 BauGB).

Die Planung erfolgte auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14. August 2020 bzw. 1. November 2020.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden vom 13.07. bis 14.08.2020 sowie der öffentlichen Auslegung vom 30.08. bis 01.10.2021 mit Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit sowie der

Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und z. T. in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o. g. Bebauungsplan sowie die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in der Abwägungstabelle und in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

Trotzdem ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belangkatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bericht der Umweltbelange ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Prüfung der Umweltbelange dar. Das Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange wurde in der Abwägung berücksichtigt.

Die Prüfung der Umweltbelange umfasst insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Auf die ausführlichen Erörterungen in dem Bericht der Umweltbelange wird verwiesen.

Der Bericht der Umweltbelange beinhaltet die Prüfung und Ermittlung, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können. Im Bereich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, im Schutzgut Boden, im Teilschutzgut Grundwasser, im Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind die Beeinträchtigungen erheblich und es entsteht ein Eingriff.

Das Schutzgut Klima und Luft wird nicht erheblich beeinträchtigt und erfährt keinen Eingriff.

Es wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung in Bezug auf die Umweltschutzgüter festgesetzt:

- Oberflächenbefestigung von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen mit einem versickerungsfähigen Belag
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Insektenschonende Beleuchtung
- Verbot von Schottergärten
- Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz
- Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Regelmäßige Mahd der Baufeldflächen
- Pflanzgebot und Einsaat innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Pflanzgebot innerhalb der privaten Bauflächen

Mit diesen aufgeführten Festsetzungen wurde der Interessenskonflikt Belange des Umweltschutzes gegenüber den Planungsgrundlagen ausreichend beachtet und umfassend abgewogen. Auch nach Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleibt gemäß der Untersuchung der Umweltbelange ein Eingriff im Bereich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, des Schutzgutes Boden und beim Schutzgut Wasser. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für sie sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.1 Artenschutz

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Fachbeitrag ist als Anhang den Bebauungsplanunterlagen beigefügt. Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

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 Bundesnaturschutzgesetzes 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 sind 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 Gebiets 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 findet. 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.

4.1.1 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 ist. 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, wird eine 1.940 m² große Ackerfläche als Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche aufgewertet.

Das Ackergrundstück wird überwiegend mit einer Blühmischung gesicherter Herkunft (*Blühende Landschaft von Rieger-Hoffmann oder vergleichbar*) als Buntbrache angesät. Es ist eine reduzierte Saatgutmenge zu verwenden (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 wird 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 werden 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 werden die vorkommenden Feldlerchen erfasst und Brutreviere bestimmt. Eine weitere Begehung erfolgt 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 vor Satzungsbeschluss gesichert.

5 Geprüfte Planungsalternativen

Die Planungsalternative Wohnbaufläche "Steinäcker links" kann aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse und einem erhöhten verkehrlichen Erschließungsaufwand nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund wurde als zeitnahrealisierbare Alternative die Wohnbaufläche bzw. der Bebauungsplan der Stadt Adelsheim, Stadtteil Adelsheim, "Steinäcker rechts" verfolgt.

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. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Entwicklungsfläche als geplante Wohnbaufläche mit aufgenommen. Im Gegenzug hierzu wird 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.

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.

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

Damit die geplante Bebauung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wurde ein Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren gestellt, welches mit Schreiben vom 12.10.2021 positiv beschieden wurde.

signiert | Wolfram Bernhardt | 13.02.2023