

Gemeindeverwaltungsverband

# Seckachtal

Neckar-Odenwald-Kreis



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

Gemarkung Adelshausen

### Zusammenfassende Erklärung

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



## 1. Ziel und Zweck der Planung

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.

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. Berücksichtigung der Umweltbelange

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 „Steinäcker 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.

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

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 „Steinäcker rechts“ durch- und eingegrünt und das Landschaftsbild dadurch landschaftsgerecht neugestaltet.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- 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 Einsaat 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-

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

Zaunäcker III“ erfolgt kein Heranrücken der Wohnbebauung an diese bestehenden Schutzgebiete.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch zweimalige Planauslage. Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Offenlegung keine Anregungen vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Offenlegung Anregungen und Bedenken zu den regionalplanerischen Festlegungen, zum Biotopverbund, zum Biotopschutz, zu den Schutzgebieten, zur Eingriffsregelung, zum Artenschutz, zum Grundwasserschutz, zu Umweltprüfung/-bericht, zum Bodenschutz, zur Bodengüte, zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung, zur Grundwasserfreilegung, zur Fernwasserleitung, zur Denkmalpflege und zur Geotechnik.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung entnommen werden.

### **4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten**

Es haben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten ergeben.

Aufgestellt:

Adelsheim, den

Wolfram Bernhardt, Bürgermeister