

Gemeindeverwaltungsverband

# Seckachtal

Neckar-Odenwald-Kreis



## 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan  
„Sondergebiet Pflegeheim Rittersbrunnenstraße“, Gemarkung Adelsheim

### Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Feststellung

Planstand: 14.08.2025

**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



Partnerschaftsgesellschaft mbB

## INHALT

|     |                                       |   |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1.  | Anlass und Planungsziele              | 1 |
| 1.1 | Planerfordernis                       | 1 |
| 1.2 | Ziele und Zwecke der Planung          | 1 |
| 2.  | Verfahren                             | 1 |
| 3.  | Plangebiet                            | 1 |
| 3.1 | Lage und Abgrenzung                   | 1 |
| 3.2 | Bestandssituation                     | 2 |
| 4.  | Übergeordnete Planungen               | 3 |
| 4.1 | Vorgaben der Raumordnung              | 3 |
| 4.2 | Schutzgebiete                         | 4 |
| 5.  | Änderung des Flächennutzungsplans     | 5 |
| 5.1 | Umfang der Planänderung               | 5 |
| 5.2 | Alternativenprüfung                   | 6 |
| 5.3 | Plandaten                             | 6 |
| 6.  | Auswirkungen der Planung              | 6 |
| 6.1 | Umwelt, Natur und Landschaft          | 6 |
| 6.2 | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote | 7 |
| 6.3 | Klimaschutz und Klimaanpassung        | 8 |
| 6.4 | Hochwasserschutz und Starkregen       | 9 |
| 6.5 | Immissionen                           | 9 |
| 7.  | Angaben zur Planverwirklichung        | 9 |
| 7.1 | Zeitplan                              | 9 |
| 7.2 | Bodenordnung                          | 9 |

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Stadt ist in Kontakt mit einem Investor, der die Errichtung eines Pflegeheimes an der Rittersbrunnenstraße auf dem Gelände des Wohnhauses 47, dem Flurstück Nr. 1005 plant.

Das Vorhaben wird seitens der Stadt Adelsheim unterstützt, da durch die Realisierung des Projektes der dringend benötigte altersgerechte Wohnraum und Pflegeplätze geschaffen werden. Der Seniorenbericht für den Neckar-Odenwald-Kreis (Fortschreibung Stand Juni 2018) geht von einem vorausberechneten Bedarf von 81 stationären Dauerpflegeplätzen für die Stadt Adelsheim im Jahr 2030 aus.

Die demografische Entwicklung in den letzten Jahren ist durch eine Zunahme der älteren und einen gleichzeitigen Rückgang der jüngeren Bevölkerung gekennzeichnet. Entsprechend der Bevölkerungsprognose für die Stadt Adelsheim liegt der Anteil der über 65-jährigen nach Angabe des statistischen Landesamt Baden-Württemberg im Jahr 2030 bei rund 24 %.

Die Stadt Adelsheim stellt hierzu den Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Rittersbrunnenstraße" auf. Da dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, Schaffung von Pflegeplätzen zur Deckung des bestehenden Bedarfs durch die Errichtung eines Pflegeheims.

# 2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 850 m nordnordwestlich des Stadtkerns von Adelsheim.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt ist. Umfasst sind Teilflächen der Flurstücke 1005 und 1007.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,31 ha.

## 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright), 25.03.2025)

### 3.2 Bestandssituation

Das geplante Sondergebiet "Pflegeheim Rittersbrunnenstraße" liegt am westlichen Stadtrand der Kernstadt Adelsheim. Im Norden grenzt der "Knecklesklingengraben" mit dahinter liegender Mischwaldflächen und einem Rad- und Wanderweg an. Eine weitere Mischwaldfläche und eine Grünlandfläche begrenzen das Gebiet westlich. Die Wohnbebauung der Rittersbrunnenstraße schließt im Osten und Süden an. Nordöstlich befindet sich ein Industriegebiet.

Das Gebiet befindet sich in einer schwach geneigten Hanglage. Der westliche Bereich des Plangebietes geht in eine stärker geneigte Hanglage über. Das Gebiet fällt mit ca. 7,5 % Gefälle von West nach Ost.

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Die Flurstücke Nr. 1005 und Nr. 1007 sind nur mit einer Teilfläche aufgenommen.

#### Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 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 insgesamt", die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur zu erhalten oder auszubauen.

Eine bedarfsgerechte Ausstattung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen ist auch bei schwächerer Auslastung anzustreben (Plansatz 2.4.1.2) Durch die Realisierung des Pflegeheims und Schaffung der damit verbundenen benötigten Pflegeplätze wird dem Plansatz entsprochen.

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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).

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachträglich als "Siedlungsfläche Wohnen" dargestellt. Ein regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege grenzen an. Diese werden vom Plangebiet nicht erfasst.

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung. Der Wohnungsbau soll in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen, insbesondere auch für (.....) ältere und betagte Menschen und Menschen mit Behinderungen (.....) sicherstellen, gemäß Plansatz 1.4.1.1.

Weitere Ziele und Grundsätze sind gemäß Plansatz 1.4.1.4 der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.

Die Planung des Pflegeheims sichert den Bedarf der Versorgung mit Wohnraum für ältere und betagte Menschen und Menschen mit Behinderungen. Des Weiteren wird das bestehende Grundstück mit Wohnhaus in ein Sondergebiet mit Pflegeheim umfunktioniert.

## 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Eine Änderung dieser Fläche wurde der Außenentwicklung vorgezogen. Die Planung wird somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung gerecht.

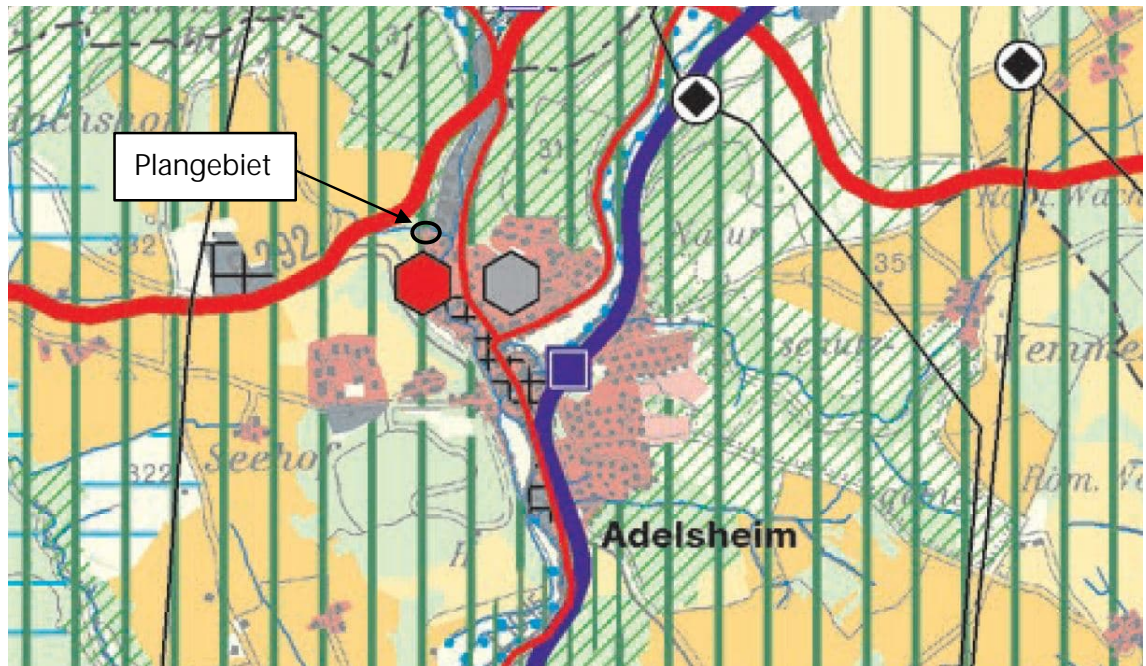


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Schutzgebiete

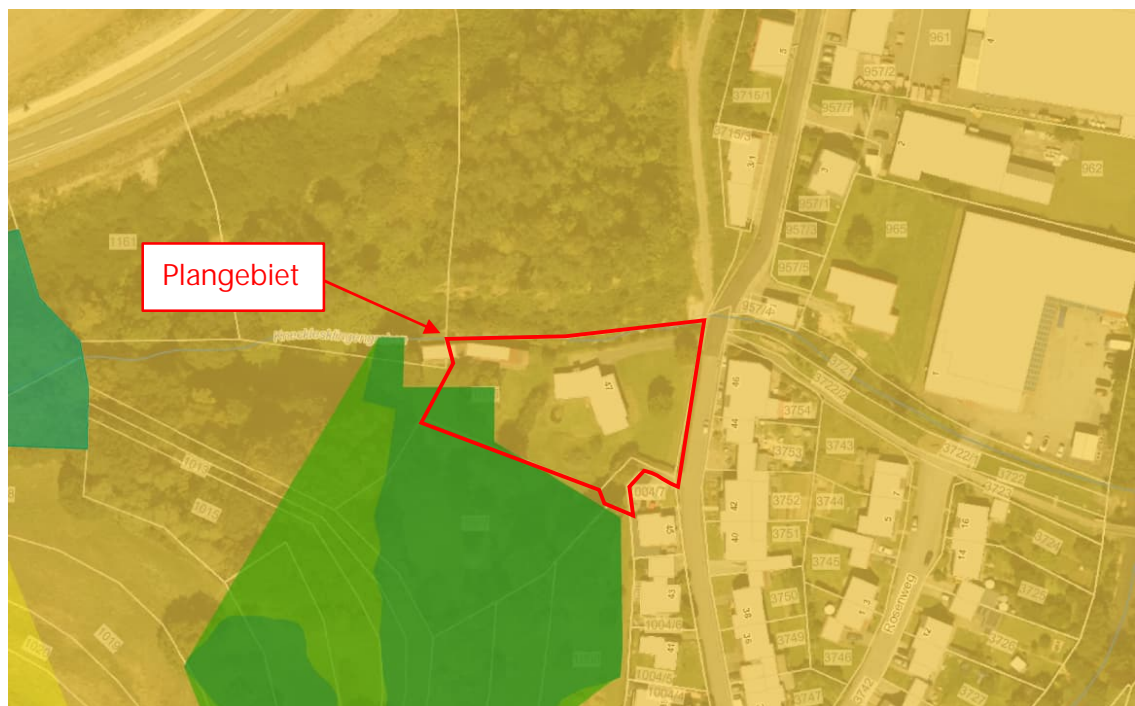


Abb. 3: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 25.03.2026)

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

## 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

## Naturpark

Das Plangebiet liegt in einer Erschließungszone des Naturpark Neckartal-Odenwald. Beeinträchtigungen der Ziele und Zwecke des Naturparks sind nicht zu erwarten.

## Gesetzlich geschützte Biotope

In ca. 110 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich westlich das Waldbiotop "Klinge W Adelsheim". Das Biotop wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## Biotopverbund

Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund zeigt für die Obstwiese südlich und im Westen des Plangebiets eine Kernfläche und Kernräume mittlerer Standorte. Mit der Bebauung entfällt ein kleiner Teilbereich der Kernfläche mittlerer Standorte. Im Gegenzug werden in der verbleibenden Kernfläche südlich fünf Obstbäume sowie fünf Stein- und Totholzhäufen als habitataufwertende Elemente ergänzt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Biotopverbunds zu erwarten.

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans

### 5.1 Umfang der Planänderung

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Seckachtal als Wohnbaufläche dargestellt.

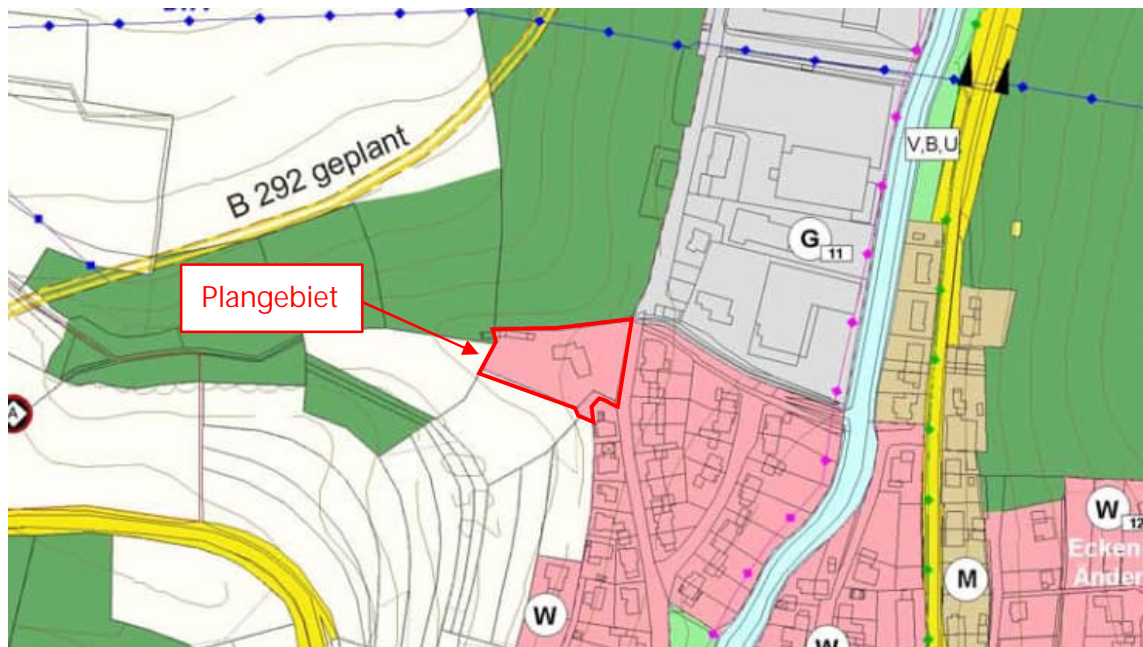


Abb. 4: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Quelle: GVV Seckachtal)

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert und angepasst.

## 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Zur Realisierung des geplanten Pflegeheims wird daher im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pflegeheim / Seniorenwohnen aufgenommen. Die flächenhafte Darstellung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Pflegeheim Rittersbrunnenstraße“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,31 ha.

## 5.2 Alternativenprüfung

Mit der Überplanung eines bisher mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks, erfolgt eine flächenschonende Inanspruchnahme von Flächen. Der Innenentwicklung wird Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt. Planungsalternativen sind nicht vorhanden.

## 5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

## Flächenbilanz

|                               |                 |         |         |
|-------------------------------|-----------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Plangebietes |                 | 0,31 ha |         |
| bisher:                       | Wohnbaufläche   | 0,31 ha | 100,0 % |
| neu:                          | Sonderbaufläche | 0,31 ha | 100,0 % |

## 6. Auswirkungen der Planung

## 6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wurde auf Grundlage des Umweltberichts zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Eingriffsregelung behandelt. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

*„Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt. Eingriffe gibt es bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild, während die Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft nicht erheblich beeinträchtigt werden.*

*Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt.*

*Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt, dass durch Pflanzmaßnahmen in den nicht überbauten Flächen und durch eine Dachbegrünung auf mind. 500 m<sup>2</sup> der Eingriff in das Schutzgut*

## 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

*Pflanzen und Tiere teilweise, aber nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Das ermittelte Defizit beträgt 20.506 Ökopunkte. Für das Schutzgut Boden entsteht durch die Versiegelung und durch das Anlegen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ein Kompensationsdefizit von 7.725 ÖP.*

*Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die landschaftsgerechte Neugestaltung (Bepflanzung der Grünflächen, Dachbegrünung) und die Obstbaumpflanzungen im Umfeld des Geltungsbereichs ausgeglichen. Das Landschaftsbild wird dadurch landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet. Es verbleiben keine Eingriffe.*

*Bei den Schutzgütern Klima und Luft, Grundwasser und Oberflächengewässer entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen.*

*Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden mit einem Gesamtdefizit von 28.231 Ökopunkten müssen außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Der Ausgleich erfolgt über Pflanzmaßnahmen im Umfeld des Plangebiets und über Zuordnung eines Überschusses aus dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 F“ (Wagner + Simon Ingenieure GmbH).*

## 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

*„Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden im Rahmen einer ornithologischen Untersuchung zwischen Mitte März und Mitte Juni viermal begangen. Es wurden 30 Vogelarten festgestellt, von denen 25 als Brutvögel eingestuft wurden. 5 Vogelarten wurden als Nahrungsgäste bewertet. Im Plangebiet selbst wurden acht Brutreviere von sieben Frei-, Höhlen- und bodenbrütenden Arten festgestellt. In den Gebüsch im Garten brüteten Amsel und Mönchsgrasmücke, in Nistkästen Blaumeise und Kohlmeise. An einen Baum südlich des Wohnhauses brütete ein Hänfling. Rotkehlchen, Zilpzalp und Mönchsgrasmücke brüteten im Gestrüpp entlang des Knecklesklingengrabens. An den Gebäuden bzw. den an Gebäuden befestigten Nistkästen wurden keine Bruten festgestellt. Im Umfeld wurden zahlreiche weitere Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter kartiert. Darunter u.a. Gartengrasmücke, Grünspecht, Waldbaumläufer und Gartenrotschwanz (Nistkasten in Obstwiese südlich).*

*Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände lassen sich durch Vermeidungsmaßnahmen (Rodung und Abbruch im Winterhalbjahr, regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Umhängen, Aufhängen von Nistkästen) ausschließen.*

*Bei den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wurde eine Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien, der Reptilien, der Haselmaus, der Fledermäuse und des Großen Feuerfalters geprüft. Bzgl. der Haselmaus, dem Großen Feuerfalter und der Amphibienarten des Anhang IV lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen.*

## 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

*Bezüglich der Fledermäuse werden Vermeidungsmaßnahmen und vorsorglich umgesetzte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Bezüglich der Reptilien und hier insbesondere der Zauneidechse werden Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämung, Schutz vor Einwanderung in die Baufelder) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Ersatzhabitaten) erforderlich.*

*Die Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ist auf Grund der vorhandenen Habitat- bzw. Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG werden nicht erforderlich " (Wagner + Simon Ingenieure GmbH).*

## 6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel sind im Rahmen der Abwägung als Belange gemäß der 2011 in das BauGB eingeführten Klimaschutzklausel ausdrücklich zu beachten. Sie besitzen allerdings keinen Vorrang, sondern müssen sich als Abwägungsmaterial an und mit anderen Belangen und Interessen messen und vergleichen lassen. Laut aktueller Rechtsprechung stellen die Regelung des § 1a Abs. 5 BauGB dabei kein Optimierungsgebot dar, das dem Klimaschutz eine Sonderstellung gegenüber anderen Belangen einräumen würde (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.01.2022 – OVG 10 S 17/219).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Ausweisung eines Sondergebiets für ein Pflegeheim als Ziel. Dazu werden bereits bebaute Flächen, aber auch Garten- und Gehölzflächen in Anspruch genommen, die anders als versiegelte bzw. überbaute Flächen in der Lage sind CO<sub>2</sub> zu speichern. Insofern verstärkt die Ausweisung den Klimawandel geringfügig. Die nicht überbaubaren Flächen werden, sofern sie nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt werden, zu Grünflächen und mit Einzelbäumen bepflanzt. Die Grünflächen, Bäume und Sträucher werden auch weiterhin in der Lage sein CO<sub>2</sub> zu speichern.

Mit der Errichtung des Pflegeheims werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Nach § 8a Abs. 1 des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg ist die Installation von Photovoltaikanlagen auf Neubauten Pflicht. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird damit Bestandteil des geplanten Vorhabens.

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, werden nicht festgesetzt, aber allgemein zugelassen.

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.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Die Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.

## 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Das Dach des Neubaus soll auf mind. 500 m<sup>2</sup> begrünt werden. Auch diese Maßnahme trägt einen kleinen Teil dazu bei, durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Minderung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts dem Klimawandel entgegenzuwirken.

### 6.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit der Lage am Übergang zum unbebauten Außenbereich können im Plangebiet Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen auftreten. Gemäß § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Darüber hinaus darf nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit kann die Wasserbehörde hiervon Abweichungen gemäß § 37 Abs. 3 WHG zulassen.

### 6.5 Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose von Wölfel Engineering GmbH + Co.KG HÖCHBERG erstellt. Die im Plangebiet zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen wurden ermittelt und auf Basis der maßgebenden Richtlinien bewertet. Der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes wurde zu Grunde gelegt, da der Schwerpunkt des Nutzungskonzeptes auf das gemeinschaftliche Wohnen liegt. Die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete werden auf dem gesamten Baufeld des Plangebietes tags und nachts eingehalten.

Durch die Planung selbst sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebungsnutzung zu erwarten.

## 7. Angaben zur Planverwirklichung

### 7.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis Herbst 2025 abgeschlossen werden. Eine Bebauung soll direkt im Anschluss erfolgen.

### 7.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

Aufgestellt:

Adelsheim, den

DER GVV :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

