



**Gemeindeverwaltungsverband  
Seckachtal**

## **7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

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

### **Teil 2 der Begründung Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c**

Stand: 25.06.2025

---

---



**Wagner + Simon Ingenieure GmbH**  
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Adalbert-Stifter-Weg 2    Tel. 06261 / 918390  
74821 Mosbach            Fax. 06261 / 918399  
E-Mail: [info@wsingenieure.de](mailto:info@wsingenieure.de)

## Inhalt

	Seite
0	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben. ....3
1	Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes. ....4
2	Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben. ....4
3	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Flächennutzungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung. ....4
4	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....6
5	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.....7
6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden. ....8
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung. ....13
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.....13
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 .....14
10	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. ....14
11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. ....14
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.....15
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. ....15
14	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind. ....15
15	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. ....16

## 0 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Stadt Adelsheim stellt den Bebauungsplan „Sondergebiet Pflegeheim Rittersbrunnenstraße“ mit einer Größe von rd. 0,3 ha auf. Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von Flächen für ein Pflegeheim. Parallel dazu muss für diesen Bereich die 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der GVV Seckachtal durchgeführt werden. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 0,31 ha.

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Adelsheim an der Rittersbrunnenstraße. Es handelt sich um ein mit einem leerstehenden Wohnhaus und einem Schuppen bebautes Grundstück mit einem naturnahen Garten. Die Flächen, die für die Erschließung und Überbauung beansprucht werden, gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird dadurch erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff kann nicht vollständig über Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Die Böden weisen eine mittlere Qualität auf. Auf den überbaubaren Flächen und den Flächen, die für die Erschließung versiegelt werden, verliert der Boden bei Umsetzung der Planung sämtliche Bodenfunktionen. Durch die Bodenumgestaltung in den nicht überbaubaren Flächen gehen Bodenfunktionen teilweise verloren. Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann nicht vollständig durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Es sind daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Der Ausgleich erfolgt über Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld des Plangebiets und über die Zuordnung eines Überschusses eines anderen Bebauungsplans.

Durch Überbauung und Versiegelung gehen kleinräumig Flächen geringer Bedeutung für das Grundwasser verloren. Es kommt zu keinen erheblich negativen Auswirkungen.

Der Knecklesklingengraben (Gewässer 2. Ordnung) verläuft am nördlichen Rand des Plangebiets, der südliche Gewässerrandstreifen liegt innerhalb. Er ist bereits weitgehend versiegelt und bebaut. Er wird von weiterer Bebauung freigehalten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans geht eine kleine Teilfläche eines Kaltluftentstehungsgebietes verloren, der Luftabfluss über die Klinge verändert sich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die Überbauung von naturnahen Gartenflächen mit einem großen Gebäude verändert und beeinträchtigt das Landschaftsbild. Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung in den Grünflächen und die Pflanzung von Bäumen außerhalb wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet.

Das Plangebiet ist Erschließungszone des Naturparks Neckartal-Odenwald. Ein geschützter Streuobstbestand nach § 33a NatSchG liegt nicht vor. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Regionalplanerische, der Neubebauung entgegenstehende Zielsetzungen sind nicht betroffen.

Eine randliche Betroffenheit von Kernflächen mittlerer Standorte des Fachplans Landesweiter Biotopverbund kann durch Pflanzmaßnahmen südlich gemindert werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten kann durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen festgelegt.

## 1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes.

Die Stadt Adelsheim stellt den Bebauungsplan „Sondergebiet Pflegeheim Rittersbrunnenstraße“ mit einer Größe von rd. 0,3 ha auf. Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von Flächen für ein Pflegeheim.

Parallel dazu muss für diesen Bereich die 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der GVV Seckachtal durchgeführt werden. Das bisher als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet wird künftig als Sonderbaufläche dargestellt. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 0,31 ha.

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

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bisher als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird das Gebiet künftig vollständig als Sonderbaufläche (Pflege/Seniorenheim) dargestellt.

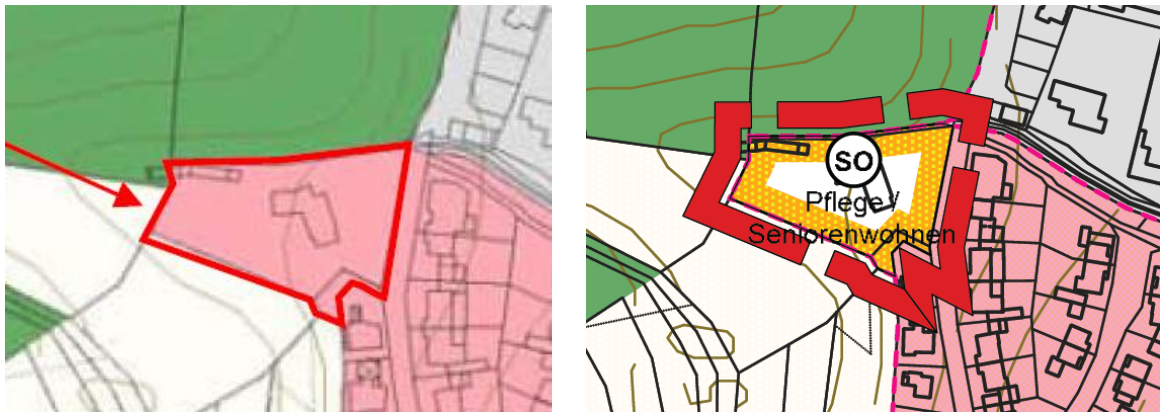


Abb.: Darstellung im gültigen FNP (l.) und geänderte Darstellung (r.)

Die **Flächenbilanz** zeigt die Änderung der Nutzung der natürlichen Ressource Fläche im Gebiet.

Flächenbezeichnung	Bestand (ha)	Planung (ha)
Wohnbaufläche Bestand	0,31	-
Sonderbaufläche (Pflege/Seniorenheim)	-	0,31
<b>Summe:</b>	<b>0,31</b>	<b>0,31</b>

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

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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde 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 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“.

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

### ***Streuobst***

Im Rahmen der Bestanderfassung wurde geprüft, ob es sich bei dem im Plangebiet und südlich angrenzend wachsenden Obstbaumbestand um einen nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestand handelt. Die Obstbäume im Plangebiet und im Umfeld sind in der Gesamtschau mit mehrheitlich hochstämmigen Bäumen als kleiner Streuobstbestand zu bewerten, der die Kriterien des LLG erfüllt. Alle Bäume wurden aufgenommen und eine Abgrenzung des Bestands an den äußeren Rändern der Baumkronen vorgenommen. Auch bei einer großzügigen Abgrenzung und unter Einbeziehung des großen Walnussbaums, der westlich etwas abgesetzt von den übrigen Obstbäumen steht, erreicht der Bestand mit rd. 1.395 m<sup>2</sup> nicht Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> (Abgrenzung siehe Bestandsplan Biotoptypen). Es besteht daher kein Streuobstschutz im Sinne des §33a NatSchG.

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

Das nächstgelegene Teilgebiet des FFH-Gebiets „Seckachtal und Schefflenzer Wald“ liegt über 900 m entfernt. Vogelschutzgebiete gibt es nicht im näheren Umfeld. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### ***Artenschutzrechtliche Prüfung***

Zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz<sup>1</sup> erstellt, in dem geprüft wurde, ob die europäischen Vogelarten und die Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie beeinträchtigt werden. Die wesentlichen Ergebnisse sind hier zusammengefasst.

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

<sup>1</sup> Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Bebauungsplan „Wannegärten“ Fachbeitrag Artenschutz, Mosbach, Oktober 2022

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.

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.

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

Am Knecklesklingengraben gibt es im Außenbereich 10 m breite und in Innenbereich 5 m breite Gewässerrandstreifen (GRS) nach §29 WG und §38 WHG. Der südlich des Grabens im Geltungsbereich liegende GRS ist künftig 5,00 m breit.

Im GRS wird ein Gebäude abgebrochen und der GRS künftig von Bebauung freigehalten. Es sind keine negativen Veränderungen des GRS und dessen Funktionen für den Graben zu erwarten.

*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 der 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.“

Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des FNP hat die Ausweisung eines Sondergebiets für ein Pflegeheim als Ziel. Dazu werden bereits bebaute Flächen, aber auch Garten- und

---

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

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.

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 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.

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.

Das Dach des Neubaus soll auf mind. 500 m<sup>2</sup> begrünt werden. Auch diese Maßnahme trägt einen kleinen Teil dazu bei, dem Klimawandel entgegenzuwirken.

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

Der **Regionalplan**<sup>1</sup> zeigt für das Plangebiet eine Siedlungsfläche Wohnen.

Der **Fachplan Landesweiter Biotopverbund**<sup>2</sup> 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 Totholzhaufen als habitataufwertende Elemente ergänzt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Biotopverbunds zu erwarten.

Zum Bebauungsplan wird ein **Grünordnerischer Beitrag** mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dort erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

---

<sup>1</sup> Verband Region Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte Blatt Ost, Mannheim 2014

<sup>2</sup> LUBW; Fachplan Landesweiter Biotopverbund, 2020, Karlsruhe.

## 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 zeigt für das Plangebiet überwiegend Siedlung. Westlich steht kleinflächig Tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus schuttführenden holozänen Abschwemmassen (i64) an. Als weiterer Bodentyp steht Terra fusca-Braunerde und Braunerde-Terra fusca aus Muschelkalk-Hangschutt (i28) im näheren Umfeld des Plangebiets an.</p> <p>Die BK 50 bewertet die Böden der Einheit <i>i64</i> hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit mit mittel bis hoch (2,5). Ihre Funktionen als Ausgleichspuffer im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe werden mit hoch bis sehr hoch (3,5) bewertet. Durch die unterschiedlichen Nutzungen sind die Böden im Plangebiet mehr oder weniger stark verändert. In den Garten- und Grünflächen sind veränderte Böden und Bodenfunktionen zu erwarten. Gegenüber den natürlicherweise vorhandenen Bodenfunktionen des Bodentyps i28 werden die Böden in jeder Bodenfunktion um 0,50 abgewertet. Während die Garten- und Grünflächen noch eingeschränkt Bodenfunktionen erfüllen, weisen versiegelte und bebaute Flächen keine Funktionserfüllungen mehr auf. Auch im Bereich der Folienteiche und im Bereich der Klinge/des Grabens ohne Bodenauflage sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden.</p>	<p>In den Bauflächen, die bei einer GRZ von 0,5 überbaut werden dürfen und den Flächen, die für die Erschließung versiegelt werden, gehen alle Bodenfunktionen auf Dauer verloren.</p> <p>In den nicht überbaubaren Flächen gehen Bodenfunktionen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung sowie Verdichtung ganz, teilweise oder für gewisse Zeit verloren.</p> <p>Bei den Beeinträchtigungen des Bodens handelt es sich überwiegend um direkte Wirkungen (Versiegelung, Verdichtung), die sich ständig oder zumindest langfristig auf die Funktionen der betroffenen Böden auswirken.</p> <p>In der Nutzungsphase wird es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens kommen, die über die anlage- bzw. baubedingten Wirkungen hinausgehen.</p> <p>Indirekte, sekundäre, kumulative oder grenzüberschreitende negative Auswirkungen auf die Böden sind nicht zu erwarten.</p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	
<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Gebiet ist Teil des Landschaftswasserhaushaltes. Niederschläge versickern z.T. im Boden und tragen zur Grundwasserneubildung bei bzw. werden über den Boden und die Vegetation wieder verdunstet. Zum Teil fließen Niederschläge der schwachen Geländeneigung folgend in Richtung Knecklesklingengraben ab. Im Plangebiet überlagern Verschwemmungssedimente die darunter anstehende hydrogeologische Einheit der ist Mittlerer Muschelkalk, ungegliedert. Die</p>	<p>Der Wasserhaushalt verändert sich. Voraussichtlich werden rd. 0,09 ha zusätzlich überbaut und versiegelt. Entsprechend verändern sich Abfluss, Versickerung und Verdunstung im Gebiet. Auf Grund der geringen Flächengröße werden die Beeinträchtigungen nicht als erheblich bewertet.</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 werden ggf. berücksichtigt.

<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>
<p>Deckschicht aus Verschwemmungssediment hat eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit. Der Mittlere Muschelkalk ist ein Grundwassergeringleiter mäßiger Ergiebigkeit.</p> <p>Das Gebiet hat eine geringe Bedeutung für das Teilschutzgut (Stufe D).</p>	<p>Die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind eng miteinander verbunden. Negative Auswirkungen auf den Boden bewirken zumeist auch negative Auswirkungen auf dessen Wasseraufnahme- und Leitungsvermögen. Daher gelten die bzgl. des Schutzguts Boden getroffenen Aussagen auch für das Teilschutzgut Grundwasser.</p>
<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft der Knecklesklingengraben, ein nur temporär und selten wasserführendes Gewässer 2. Ordnung. Die Klinge ist hinter dem Nebengebäude stark ausgebaut mit mehreren befestigten/gemauerten Absätzen von bis zu 1,00 m. Auch die Sohle und Böschungen dürften überwiegend befestigt oder verändert sein. Im oberen (westliche) Abschnitt ist die Klinge mit Sediment zugesetzt.</p> <p>Der Graben wird im Abschnitt nördlich des Geltungsbereich mit geringer Bedeutung (Stufe D) für das Teilschutzgut bewertet.</p>	<p>Der Graben/die Klinge bleibt erhalten, heutige Bebauung im Gewässerrandstreifen wird abgebrochen. Der Gewässerrandstreifen wird künftig von Bebauung freigehalten.</p> <p>Am ausgebauten Graben entstehen keine weiterführenden, erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
<b>Schutzgut Luft und Klima</b>	
<p>Auf den landwirtschaftlich geprägten Hochflächen westlich von Adelsheim und an den überwiegend bewaldeten Hängen des Seckachtals entsteht insbesondere in Strahlungsnächten Kalt- und Frischluft. Die Waldflächen und Obstwiesen sind bioklimatisch aktiv. Die Kalt- und Frischluft fließt zum Teil direkt über die Hanglagen, zum Teil über Nebentäler und Klingen dem Seckachtal und der Ortslage Adelsheims zu und trägt dort zum Luftaustausch bei.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Sohle einer solchen Klinge. Westlich, nördlich und südlich entstehende Kalt- und Frischluft fließt zumindest teilweise über die Klinge in Richtung Adelsheim ab. Der Großteil der Durchlüftung Adelsheims erfolgt jedoch über Luftmassen, die direkt über die Hänge abfließen bzw. entlang des Seckachtals von Norden einfließen. In den unbebauten Flächen des Plangebiets entsteht in geringem Umfang ebenfalls Kalt- und Frischluft. Vorbelastungen bestehen durch die oberhalb verlaufende Bundesstraße.</p> <p>Das Plangebiet wird auf Grund der Lage in einer untergeordneten, aber siedlungsrelevanten Luftleitbahn mit hoher Bedeutung (Stufe B) für das Schutzgut bewertet.</p>	<p>In der Talsohle werden bestehende Gebäude abgebrochen und durch ein deutliches größeres ersetzt. Gehölze werden gerodet und Grünflächen überbaut. Die Kalt- und Frischluftentstehung wird im Gebiet reduziert, der Luftabfluss verändert, aber durch den eingehaltenen Abstand zur Klinge nicht vollständig verhindert.</p> <p>Auf Grund der im Verhältnis zum gesamtem Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet geringen Versiegelung und da die Durchlüftung Adelsheims überwiegend direkt über die Talhänge und das Seckachtal (bzw. Kirnautal) erfolgt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Der Klimaschutz wird im Kapitel 4 näher behandelt.</p>

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 Tiere und Pflanzen</b>	
<p>Naturnaher Garten mit Teichen, Streuobstbestand, kleinen Mäuerchen, Hecken und Gebüsch mit insgesamt mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Asphaltweg, gepflasterte und bebaute Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung.</p> <p>Die naturnahen Gartenflächen mit Folienteichen und Obstbäumen, die angrenzenden Waldflächen und der temporär wasserführende Knecklesklingengraben bieten einer artenreichen Tierwelt Lebensraum.</p> <p>Diverse Vogelarten brüten die in den Bäumen, in sonstigen Gehölzen und in den aufgehängten Nistkästen.</p> <p>Bei einer Begehung im Frühjahr wurde eine Erdkröte beobachtet, bei den weiteren Begehungen in den Folienteichen dann eine Vielzahl an Kaulquappen der Erdkröte festgestellt. In einem niedrigen Mäuerchen neben dem Teich wurde ein Feuersalamander, ein weiterer toter Feuersalamander und zwei (lebende) Ringelnattern in einem Schacht am Haus festgestellt.</p> <p>An Reptilien wurden außerdem Zauneidechsen und Blindschleichen an den Böschungen des Knecklesklingengrabens sowie eine Blindschleiche am o.g. Mäuerchen beobachtet.</p> <p>Bei einer Begehung im Juni wurde ein männlicher Hirschkäfer beobachtet.</p> <p>Hinweise auf Fledermausquartiere gab es weder am Wohnhaus, noch am Nebengebäude und dem dort aufgehängten Fledermauskasten und auch nicht im näheren Umfeld. Im Baumbestand innerhalb des Geltungsbereich gibt es keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen, sie können aber Nistkästen als Zwischenquartiere nutzen. In den angrenzenden Waldflächen sind Fledermausquartiere möglich.</p>	<p>Die Gebäude werden abgebrochen, die Bäume und sonstigen Gehölze im Geltungsbereich gerodet, die Teiche verfüllt. Naturnahe Gartenflächen werden überhaupt und gehen als Lebensraum verloren. Rd. 0,09 ha werden zusätzlich überbaut oder versiegelt. Es entsteht ein Eingriff in das Schutzgut.</p> <p>Bei den bau- bzw. anlagebedingten Auswirkungen handelt es sich überwiegend um direkte, dauerhafte Wirkungen (Abräumen der Vegetation, Überbauung und Versiegelung).</p> <p>In der Bau- und Nutzungsphase kann es zudem, insbesondere durch Lärm und Bewegungsunruhe (bspw. Zu- und Abfahrt) zu temporären, kurzfristigen Störungen der Tierwelt kommen, die auch über die Grenzen des Geltungsbereichs hinauswirken können.</p> <p>Die Lebensräume der aufgeführten Arten gehen im Geltungsbereich verloren. Für einige und u.a. Zauneidechse und Erdkröte können im nahen Umfeld Ersatzlebensräume bereitgestellt werden. Für andere Arten, wie den Hirschkäfer oder Haselmäuse, hat die Bebauung keine wesentlichen Auswirkungen auf ihre im Umfeld liegenden Lebensräume.</p> <p>Die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie werden im Fachbeitrag zum Artenschutz näher beleuchtet.</p>

<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><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>Besonders im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen wird das Wirkungsgefüge 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 Versiegelung der Garten- und Gehölzflächen entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.</p>
<p><b>Schutzgut Landschaft</b></p>	
<p>Bebautes Grundstück mit naturnahem Garten am Rande des Seckachtals im Westen von Adelsheim. Idyllische und teilweise abgeschirmte Lage, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen der Umgebung (Wohn- und Gewerbebebauung) mittlere Bedeutung für das Schutzgut.</p>	<p>Anstelle eines ortstypischen Einfamilienhauses mit Schuppen und naturnahem Garten entsteht ein großformatiges Pflegeheim. Das Landschaftsbild wird im Nahbereich stark verändert, eine wesentliche Fernwirkung entsteht topographisch bedingt aber nicht. Durch die großformatigen Gebäude wird das Landschaftsbild am Ortsrand erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die Dachbegrünung, die Bepflanzung im Sondergebiet und in den umliegenden Grünflächen ausgeglichen werden, in dem das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt und neugestaltet wird.</p>
<p><b>Biologische Vielfalt</b></p>	
<p>In den naturnahen Gärten mit umliegenden Obstwiesen und Waldflächen findet eine Vielzahl an Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.</p> <p>Insgesamt wird die biologische Vielfalt im Geltungsbereich mit mittel bis hoch bewertet.</p>	<p>In den überbauten Gartenflächen treten an die Stelle von Pflanzen und Tieren von naturnahen Gärten nun, wenn überhaupt wenige, ubiquitäre Siedlungsarten, die im Gebiet weiterhin leben können.</p> <p>Durch die Pflanzgebote und die im Umfeld vorgesehenen Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen wird der Verlust der Artenvielfalt verringert.</p> <p>Die Artenzusammensetzung ändert sich dennoch und wird im Gebiet deutlich abnehmen.</p>
<p><b>Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b></p>	
<p>Im Plangebiet steht ein leerstehendes Wohnhaus und ein nicht mehr genutzter Schuppen. Die naturnahen, aber bis vor kurzem gepflegten Gartenflächen, liegen nun brach.</p> <p>Im Plangebiet und der näheren Umgebung gibt es keine ausgewiesenen Rad- oder Wanderwege. Die Wege am Ortsrand werden zum Spazieren und Ausführen von Hunden genutzt.</p>	<p>Ein nicht mehr genutztes/gepflegtes Grundstück wird mit einem Pflegeheim bebaut.</p> <p>Die Wegenutzung wird, wenn überhaupt, während der Bauphase beeinträchtigt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung sind weder</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>
	während der Bau- noch der Betriebsphase zu erwarten.
<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	
Auf der Fläche des Plangebiets sind keine schützenswerten Kultur und/oder Sachgüter bekannt.	Sollten im Plangebiet Funde auftreten sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt zu melden (§ 20 DSchG).
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	
Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt u.a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden, sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.	Erhebliche negative Auswirkungen, über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus, sind nicht zu erwarten.

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

Das Gebäude steht bereits leer, der Garten liegt brach und würde über die nächsten Jahre vermutlich verwildern. Ob sich ein Nachmieter oder ein Käufer für das Gebäude finden ließe, der dieses saniert und die naturnahe Gartennutzung weiterführt, ist fraglich.

## **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 Flächen überbaut und versiegelt, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Teil des Landschaftswasserhaushaltes sind. Überbaute und versiegelte Flächen und Ressourcen sind damit dauerhaft oder zumindest langfristig der Nutzung entzogen.

In der Betriebsphase ist es vor allem die Ressource Wasser, insbesondere in Form von Trink- und Nutzwasser, die weiterhin beansprucht wird. 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.

Zusätzlicher Lärm, Schadstoffemissionen, Erschütterungen und entstehende Wärme werden nicht wesentlich über die bereits heute bestehenden, gleichartigen Emissionen durch die umliegenden Wohngebiete, die nahe gelegene Landstraße und das Sportgelände hinausgehen. Strahlungsemissionen sind nicht zu erwarten.

Durch die in Kapitel 9 aufgeführte Maßnahme „Insektenschonende Beleuchtung“ werden zusätzliche Lichtemissionen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt.

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

Dass es durch weitere Planungen zur Kumulierung von Wirkungen kommt, ist nicht erkennbar. Beeinträchtigungen von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz bzw. der Nutzung natürlicher Ressourcen durch kumulative Wirkungen sind demnach ausgeschlossen.

Sowohl beim Bau als auch in der Nutzungsphase des geplanten Pflegeheims bzw. der Anlagen für betreutes Wohnen 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.

Es ist auch nicht zu erwarten, dass in der Bau- und Nutzungsphase Techniken oder Stoffe eingesetzt werden, von denen ein erhöhtes Risiko ausgeht, erhebliche Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu verursachen, die über die im Kapitel 6 beschriebenen Auswirkungen hinausgehen.

---

<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**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung zum Ausgleich von Umweltauswirkungen festgelegt. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens. Der Grünordnerische Beitrag zum Bebauungsplan schlägt folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** vor, die als Festsetzung oder Hinweis in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Verbot unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege
- Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Vermeidungsmaßnahmen Reptilien
- Vermeidungsmaßnahmen Amphibien
- Erhalt des Knecklesklingengrabens
- Insektenschonende Beleuchtung des Gebiets

Im Geltungsbereich werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** festgesetzt:

- Extensive Dachbegrünung
- Bepflanzung im SO

Das verbleibende Kompensationsdefizit von **28.401 Ökopunkten** und der Verlust eines Laichgewässers der Erdkröte wird durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Anlage eines Ersatzlaichgewässers in Flst.Nr. 1005
- Ergänzungspflanzung Obstbäume im Flst.Nr. 1007
- Zuordnung eines Ökopunkteüberschusses aus dem BP „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 F“

## 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 und Abwässer 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.

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

---

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

## **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 Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans soll den Bau eines Pflegeheims ermöglichen. Durch die Planung sollen dringend benötigte Pflegeplätze in größerem Umfang geschaffen werden.

Das Gebiet bietet sich wegen der vorhandenen Bebauung, auf Grund des Leerstands der Gebäude, der vorhandenen Erschließung und auf Grund der ruhigen Lage an. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurden sieben weitere Grundstücke in Adelsheim geprüft, die jedoch aus vielerlei Gründen nicht für eine Bebauung in Frage kamen (Grundstücksverfügbarkeit, andere Planungsabsichten).

Die Abgrenzung des Gebiets ergibt sich vor allem aus der Topographie und des angrenzenden Grabens. Eine andere Abgrenzung des Geltungsbereichs erscheint nicht möglich oder sinnvoll.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich derzeit 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>**

Es ist ein Pflegeheim geplant. Eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht erkennbar.

## **14 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind<sup>3</sup>.**

Die Umweltprüfung wird folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage haben:

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

Darin werden folgende Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Grünordnerischer Beitrag:

- *Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: 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 (Ökoko-Konto-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*

<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

<sup>3</sup> zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse; mit einer Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- *Geodatendienst des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB): Hydrogeologische Karte 1:350.000, abgerufen am 10.10.2025*
- *Geodatendienst des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB): Bodenkarte 1:50.000, abgerufen am 10.10.2025*
- *LUBW (Hrsg.): Klimaatlas Baden-Württemberg, Karlsruhe 2006*
- *Geodatendienst des LRGB: Geologische Karte 1:50.000, abgerufen am 10.10.2025*
- *Geodatendienst des LRGB: Karte der Hydrogeologischen Einheiten 1:50.000, abgerufen am 10.10.2025*
- *Verband Region Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Mannheim 2014*
- *LUBW: Fachplan Landesweiter Biotopverbund, 2020, Karlsruhe*
- *LUBW: Online Daten- und Kartendienst auf <http://lubw.de>*
- *Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökoko-Konto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010*
- *Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2024*



Fachbeitrag Artenschutz:

- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist*
- *Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (Herausgeber), Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten, Stuttgart 2019*
- *LUBW, Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung. Stand: 13.12.2013*
- *LUBW (Hrsg.): FFH-Arten in Baden-Württemberg, Erhaltungszustand der Arten in Baden-Württemberg, Stand März 2014.*

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

Nach § 5 BauGB soll der Flächennutzungsplan spätestens nach 15 Jahren überprüft und soweit erforderlich geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Im Zuge dieser Bearbeitung kann die Umsetzung der Darstellung überprüft werden und ggf. können erhebliche Auswirkungen erfasst werden. Weitere Maßnahmen zur Überwachung können bzw. müssen im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen festgelegt werden.

Mosbach, den 25.06.2025

  
 Wagner + Simon Ingenieure GmbH  
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG