



STADT ADELSHEIM
ZUKUNFT AUS TRADITION

TEIL 1:
**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN DER STADT ADELSHEIM,
STADTTEIL ADELSHEIM,
"SONDERGEBIET PFLEGEHEIM
RITTERSBRUNNENSTRASSE"**

TEIL 2:
UMWELTBERICHT DER WAGNER + SIMON INGENIEURE GMBH
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

VORENTWURF

FASSUNG VOM 22.04.2024

Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom überein.

Adelsheim, den 22.04.2024

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1:

1	Allgemeine Angaben zur Stadt	1
2	Lage und Abgrenzung des Baugebiets	2
3	Übergeordnete Planung.....	3
3.1	Landesentwicklungsplan 2002	3
3.2	Einheitlicher Regionalplan	4
4	Flächennutzungsplan	5
5	Schutzgebiete.....	6
6	Grundstücksverhältnisse, Flurbereinigung	7
7	Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
8	Verfahren	8
9	Bestandserhebung	8
10	Plankonzept.....	9
11	Daten zum Baugebiet	9
11.1	Flächenbilanz	9
12	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	10
12.1	Art der baulichen Nutzung	10
12.2	Maß der baulichen Nutzung	10
12.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	10
12.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
12.5	Wasserfläche und Gewässerrandstreifen	11
12.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
12.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	12
12.8	Geh- und Fahrrecht.....	12
12.9	Nachrichtliche Hinweise	12

12.10	Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen	12
12.11	Äußere Gestaltung baulicher Art	13
12.12	Dachform und Dachneigung	13
12.13	Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	13
13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
13.1	Schallimmissionsprognose / Lärmgutachten	13
14	Eingriffe und Umweltbelange	14
14.1	Umweltbelange	14
14.2	Erläuterungen zum Klimaschutz	14
14.3	Erläuterungen zum Artenschutz	14
14.4	Waldabstand	14
15	Erschließung	15
15.1	Verkehrstechnische Erschließung	15
15.2	Ver- und Entsorgung	15
15.3	Erschließungskosten	15
16	Planverwirklichung	15

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
DER STADT ADELSHEIM, STADTTEIL ADELSHEIM,
"SONDERGEBIET PFLEGEHEIM
RITTERSBRUNNENSTRASSE"

TEIL 1

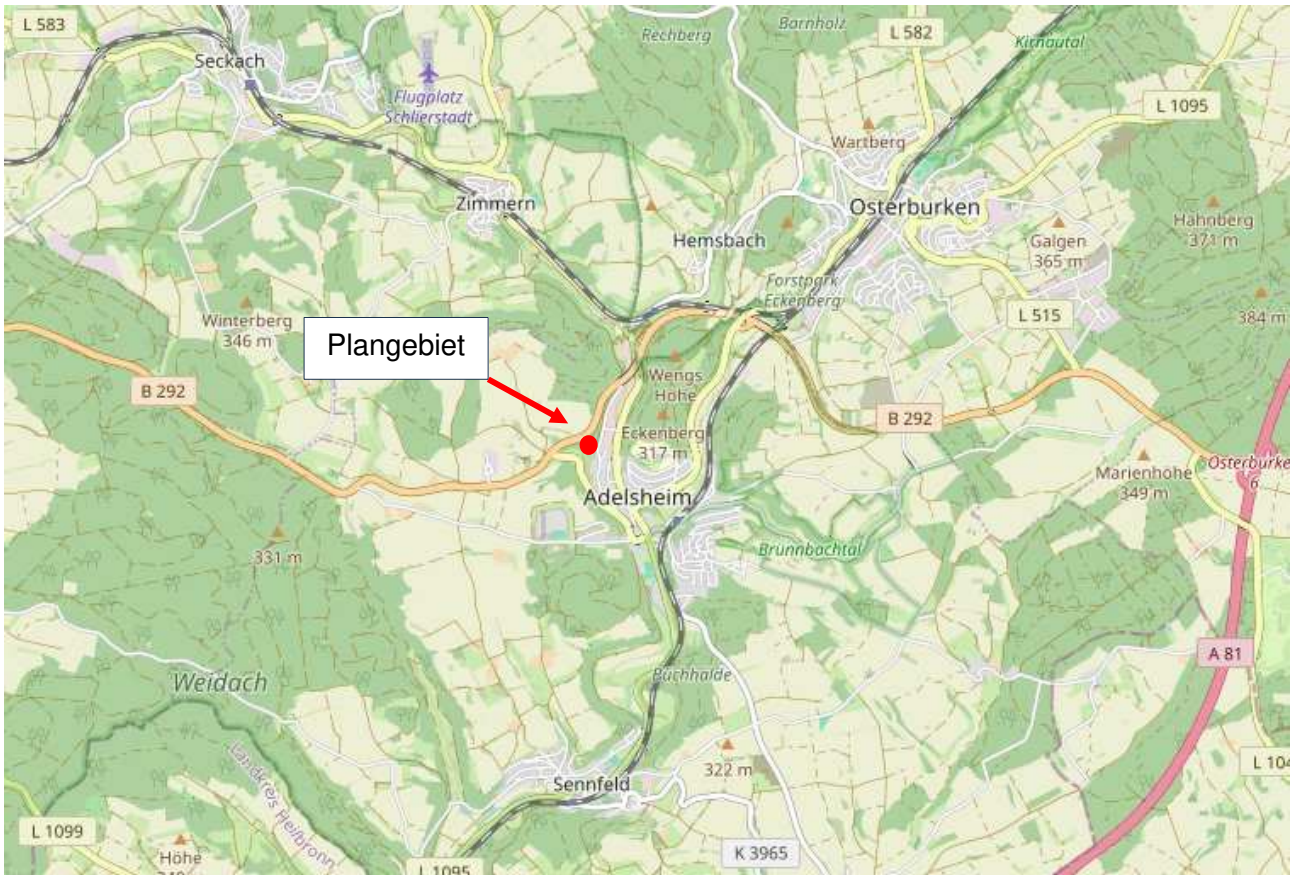
1 Allgemeine Angaben zur Stadt

Die Stadt Adelsheim liegt im Südosten des Neckar-Odenwald-Kreises und grenzt im Süden an den Landkreis Heilbronn und den Hohenlohekreis an. Die Kleinstadt befindet sich im Norden von Baden-Württemberg und gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar. Sie liegt verkehrsgünstig an der A81 Heilbronn-Würzburg. Die Stadt Heilbronn liegt ca. 50 km südlich und die Stadt Würzburg ist ca. 70 km nördlich von der Stadt Adelsheim entfernt. Die Kreisstadt Mosbach ist ca. 25 km westlich über die B292 zu erreichen. Das Regionszentrum Mannheim liegt ca. 86 km in östlicher Richtung entfernt.

Die Stadt Adelsheim umfasst mit ihren 3 Stadtteilen, Weilern und Höfen eine Gemarkungsfläche von 4.384 ha.

In der Kernstadt Adelsheim leben 3 451 Personen von insgesamt 4 972 Gesamteinwohnern. Die Angaben sind Stand 31.03.2020.

Abbildung 1: Auszug aus OpenStreetMap (openstreetmap.org)



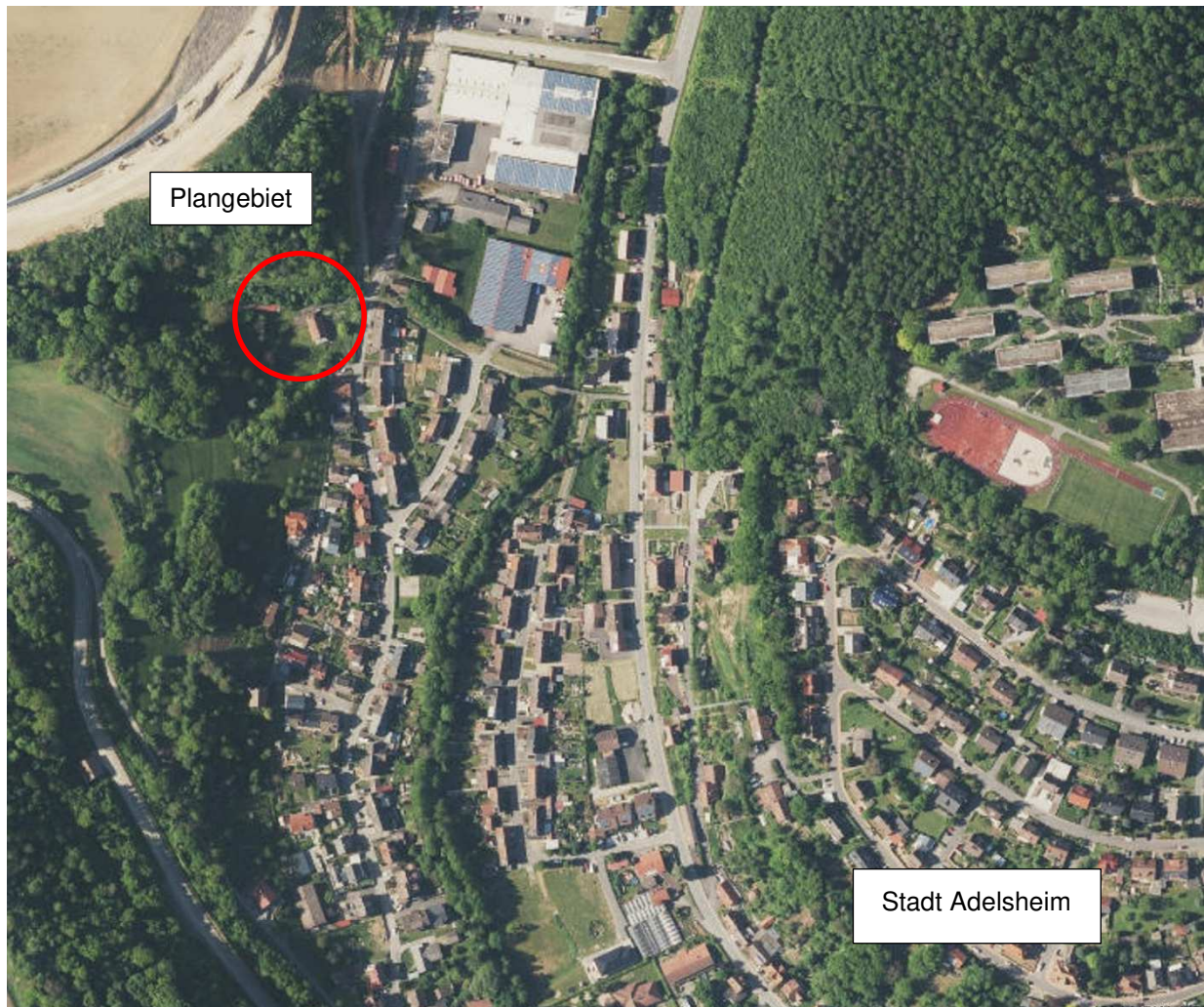
2 Lage und Abgrenzung des Baugebiets

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. Im Rahmen der Flurbereinigung verändert sich die Flurstücksaufteilung und entsprechend die Flurstücks Nummern.

Abbildung 2: Luftbild (Quelle LUBW)



3 Übergeordnete Planung

3.1 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.

3.2 Einheitlicher Regionalplan

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.

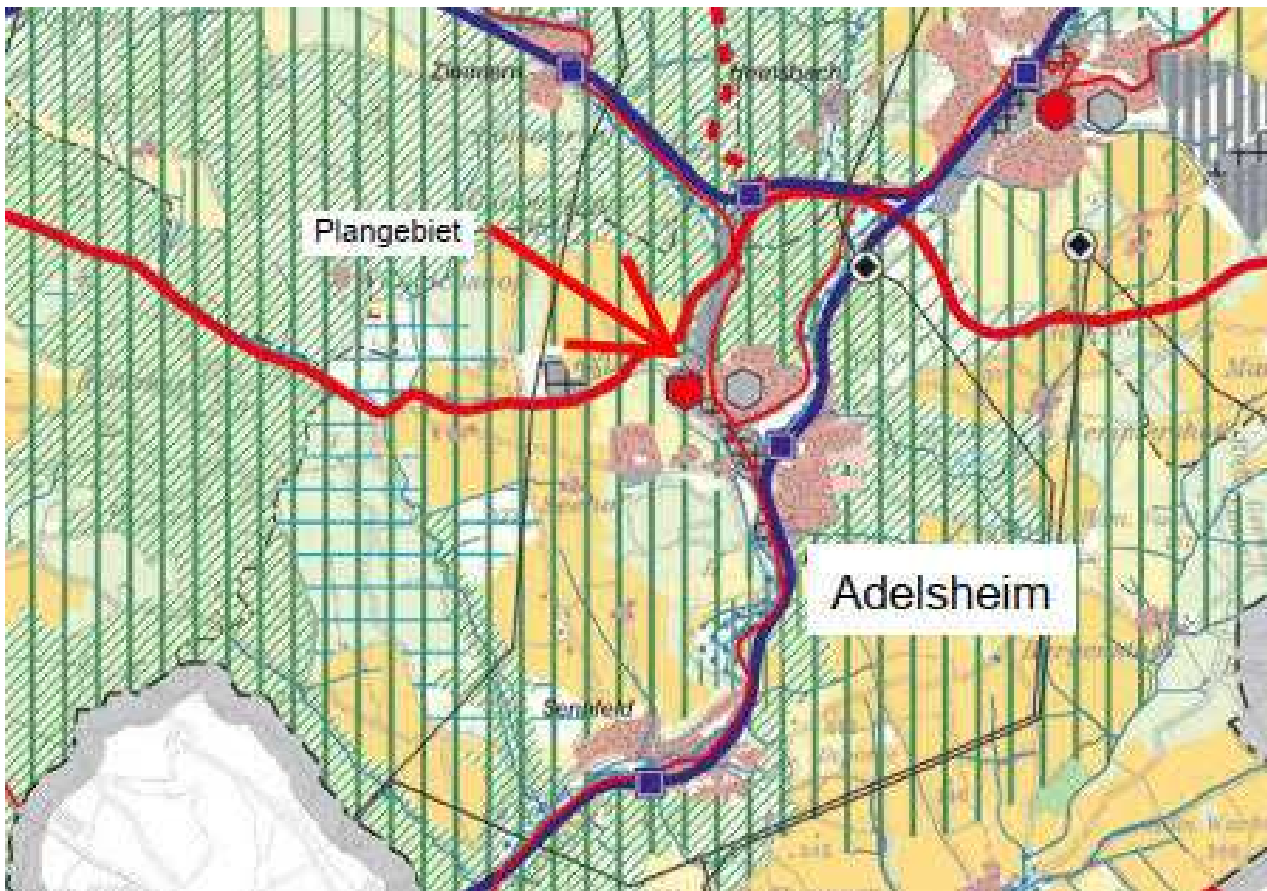
Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind eine bedarfsgerechte Wohnungsver-sorgung. Der Wohnungsbau soll in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen, insbesondere auch für (.....) ältere und betagte Menschen und Menschen mit Behinderungen (.....)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

Weitere Ziele und Grundsätze sind gemäß Plansatz 1.4.1.4 der Innenentwicklung Vor-rang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Sied-lungsbestand 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 umfunk-tioniert. Eine Änderung dieser Fläche wurde der Außenentwicklung vorgezogen. Die Planung wird somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung gerecht.

Die Stadt Adelsheim liegt im Programmgebiet "Naturpark Neckartal-Odenwald".

Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte – Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Quellenangabe: Verband Region Rhein-Neckar)

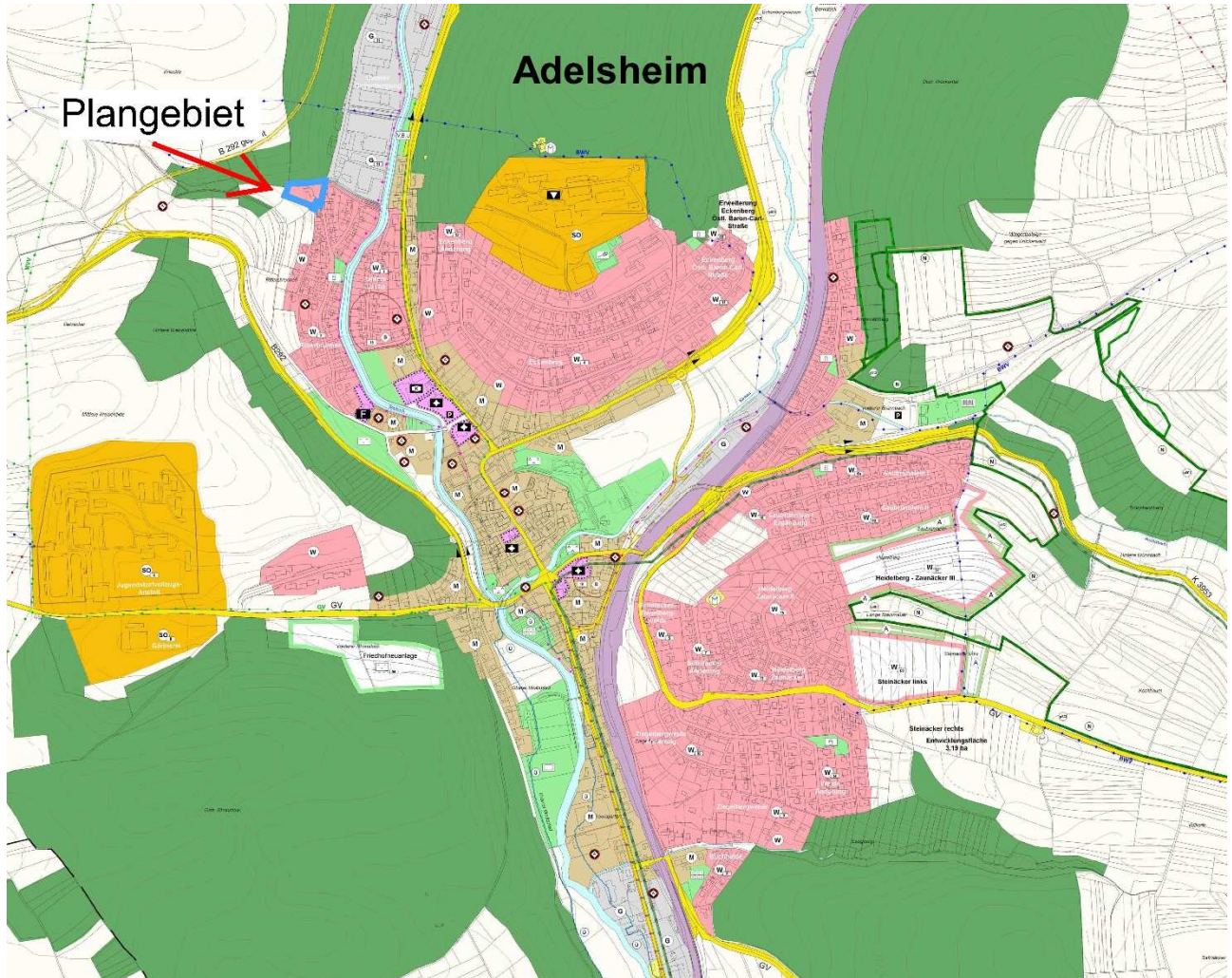


4 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist mit seinem geplanten Sondergebiet in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverbands Seckachtal aus dem Jahre 2006 als bestehende Wohnbaufläche enthalten.

Durch die Abweichung liegt ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot vor, dem zu Folge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert und angepasst. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan Sondergebiet Pflegeheim Rittersbrunnenstraße aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

Abbildung 4: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Seckachtal

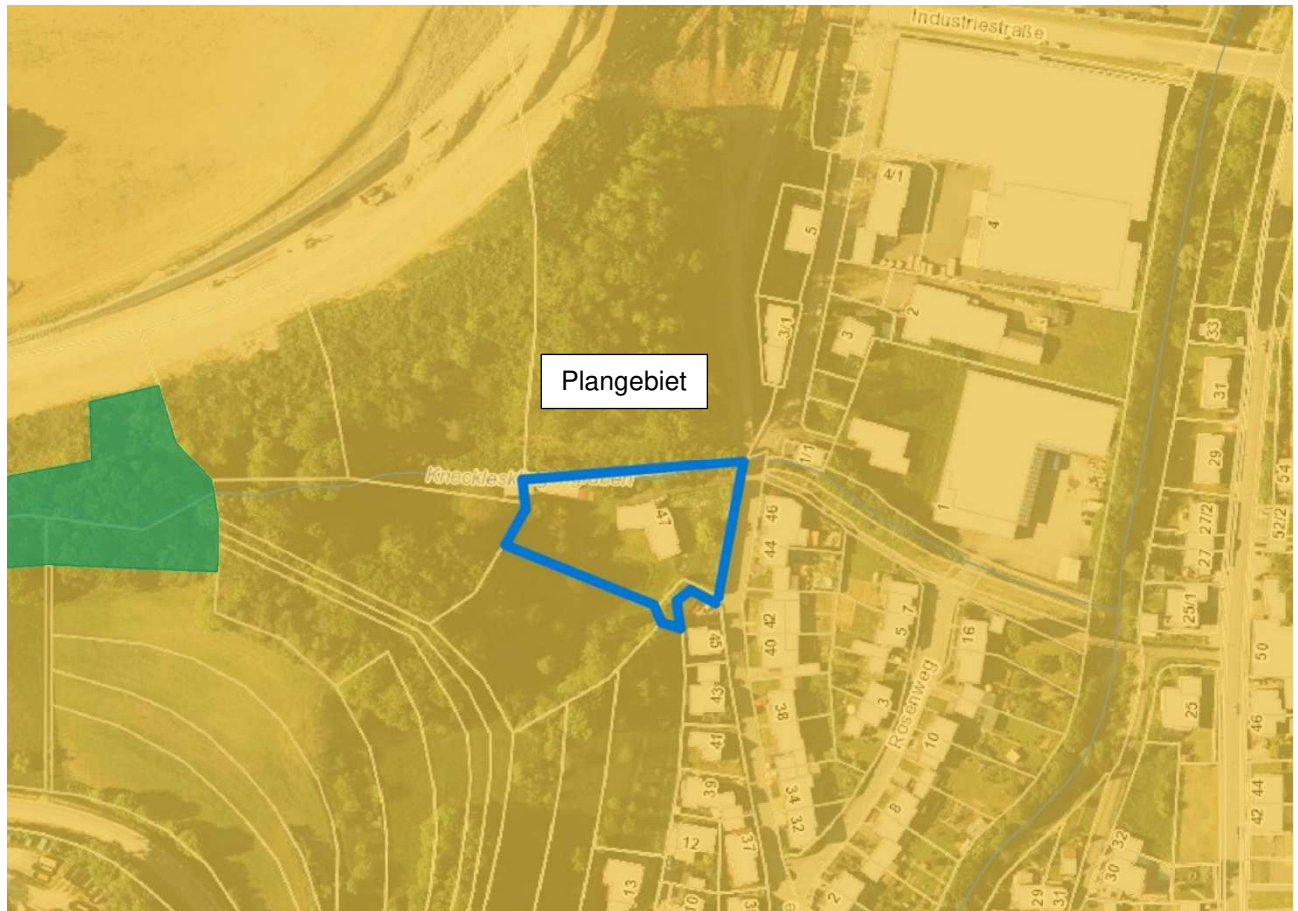


5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Neckartal-Odenwald“ an der östlichen Gebietsgrenze. Die Stadt Adelsheim und ihre Gemarkung wird teilweise vom Naturpark erfasst.

In ca. 110 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich westlich das Waldbiotop „Klinge W Adelsheim“.

Abbildung 5: Schutzgebiete (Quelle LUBW)



6 Grundstücksverhältnisse, Flurbereinigung

Im aktuellen Liegenschaftskataster liegt das Plangebiet in den Teilfläche der Flurstücke Nr. 1005 und Nr. 1007. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens wurde das Gewässer zweiter Ordnung, der Knecklesklingengraben, der teilweise auf dem Flurstück Nr. 1005 liegt, an die Stadt Adelsheim verkauft und gehört künftig nicht mehr zum Flurstück Nr. 1005.

7 Erforderlichkeit der Planaufstellung

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 %.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Sondergebiet "Pflegeheim" zu schaffen.

Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

8 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

9 Bestandserhebung

Das Plangebiet wird fast ausschließlich als Wohnbaufläche genutzt. Entlang der nördlichen Gebietsgrenze verläuft der Knecklesklingengraben, ein Gewässer zweiter Ordnung. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit dazugehörigen Zugängen, Zufahrten und Hoffläche. Im hinteren von der Rittersbrunnenstraße abgewandten nordwestlichen Bereich befinden sich Nebengebäude mit der Gebäudenutzungsart Stall. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerische Grünflächen mit Teichanlagen, Büschen, Bäumen, Gartenmauern und Hecken.

Die Teilfläche des Flurstückes Nr. 1007 ist mit Asphalt befestigt. Sie dient als Zufahrt für die dahinterliegende Wiesenfläche des Flurstückes Nr. 1007 und für das Wohngebäude Nr. 45 der Rittersbrunnenstraße. Die Nutzungsart ist als Weg im Kataster festgelegt.

10 Plankonzept

Das Pflegeheim wird als ein Gebäudekomplex erstellt. Die Gebäudehaupttrichtung verläuft mittig des Grundstückes und erstreckt sich von Westen nach Osten auf einer Länge von ca. 53 m. Die Breite des Gebäudes beträgt 15,30 m.

Die Aufteilung des Pflegehauses gliedert sich in ein EG-Sockelgeschoss und 4 Obergeschosse. Im Erdgeschoss befindet sich die Lobby, Cafeteria, Verwaltung und diverse Nebenräume. Die vier Pflegegruppen mit insgesamt 60 Pflegezimmer verteilen sich auf die vier Obergeschosse.

Die Zufahrt und Andienung erfolgt von der Rittersbrunnenstraße aus zum nördlichen Zugang des Pflegeheims. Der Zugang erfolgt ebenfalls von der Rittersbrunnenstraße aus mittig ins Grundstück über einen Vorplatz zum südlichen Eingang. Eine Treppenanlage verbindet den Vorplatz mit der im ersten Obergeschoss liegenden Pergola. Sieben Stellplätze für PKW's entstehen entlang der Rittersbrunnenstraße. Das übrige Areal wird als Grünfläche mit vereinzelt Gehölzbepflanzungen geplant.

11 Daten zum Baugebiet

11.1 Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Baugebiets verteilen sich wie folgt:

Gesamtfläche des Plangebiets	3.058 m ² (0,31 ha)	
Nettobauland (Sondergebiet)	2.803 m ²	92 %
<i>davon: Nettobauland Pflegeheim</i>	2.673 m ²	87 %
<i>davon: bebaubare Fläche (0,5)</i>	1.337 m ²	44 %
<i>Fläche Zugang/Zufahrt Flst. Nr. 1007</i>	130 m ²	4 %
Wasserfläche	255 m ²	8 %

12 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

12.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wurde für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Mit der Nutzungsbezeichnung Pflegeheim wird die Nutzung auf die Unterbringung eines Seniorenwohn- und Pflegeheims begrenzt.

Zulässig sind ausschließlich die Nutzungen wie betreutes Wohnen- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer, betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,5 wird dem geplanten Vorhaben entsprochen und die Versiegelungsfläche der Baufläche beschränkt. Die Festsetzungen der maximalen Geschossflächenzahl 2,0, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse auf 5 und der maximalen Traufhöhe auf 16,00 m, orientieren sich eng an die Planung des Pflegeheims.

Die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) wird auf 231,50 m ü. NN festgesetzt. Von der EFH darf maximal um 0,50 m abgewichen werden.

Als Dachform sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 – 5 Grad zugelassen.

Diese können auch als Gründächer ausgeführt werden.

Technische Nebenanlagen für Heizung, Lüftung und Klimatisierung sind bis zu einer Höhe von 2,50 m auf den Dachflächen zulässig.

12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Im Sinne der Vorhabensplanung wurde eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 55,00 m.

Die Anordnung der Baugrenzen wurde entsprechend dem Bauvorhaben gestaltet.

12.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, sind, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer max. Größe von 40 m³ umbauter Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassenüberdachungen können bis zu einer Fläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Daraus ergibt sich ein größerer Spielraum, den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken unterzubringen. Dies wiederum verringert den möglichen Konflikt mit parkenden Autos auf öffentlichen Verkehrsflächen.

12.5 Wasserfläche und Gewässerrandstreifen

Der am nördlichen Gebietsrand des Plangebietes verlaufende Knecklesklingengraben ist ein Gewässer II. Ordnung. Er wird als Wasserfläche festgesetzt. Der damit verbundene erforderliche Gewässerrandstreifen wurde mit einer Breite von 5,00 m ab der Böschungsoberkante des Knecklesklingengraben festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen wird von Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen freigehalten. Verbotsbestände nach § 38 WHG und § 29 WG sind zu beachten.

12.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Vorgaben zur Beschichtung von Dach- und Fassadenmaterialien werden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Beleuchtung ist arten- und insektenschonend auszuführen und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Mit diesen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft kann der Eingriff durch die Bebauung vermieden und minimiert werden.

12.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen auf dem Baugrundstück dienen ökologischen Zwecken. Auf dem Baugrundstück sind drei großkronige Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestens 5% der Grundstücksfläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Die Maßnahmen sind zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

12.8 Geh- und Fahrrecht

Entlang des Knecklesklingengrabens ist auf einer Breite von 5,00 m auf dem Flurstück Nr. 1005 zu Gunsten der Stadt Adelsheim ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Da bei Gewässer II. Ordnung die Gemeinden / Städten die Unterhaltungslast für das Gewässer und den Gewässerrandstreifen tragen.

12.9 Nachrichtliche Hinweise

Vorgaben der Baufeldräumung, Gehölzrodungen und der regelmäßigen Mahd im Vorfeld der Baumaßnahmen wurden getroffen. Regelungen für den Umgang mit dem Schutzgut Boden sind festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft kann der Eingriff durch die Bebauung vermieden und minimiert werden.

Weitere Hinweise zum Antreffen von Fremdmaterialien, von Brauchwasseranlagen, von wassergefährdenden Stoffen, zur Geotechnik, zu Baugrunduntersuchungen, zur Landwirtschaft, zur Grundwasserfreilegung, zu Starkregenereignissen und zu Beleuchtungskörper wurden übernommen.

12.10 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes ist als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf dem Baugrundstück sind drei Solitäräume zu pflanzen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von Schottergärten nicht zugelassen.

12.11 Äußere Gestaltung baulicher Art

Zur Anpassung an die umliegenden Baugebiete und an die landwirtschaftlichen Flächen und somit zur Einbettung in das Landschaftsbild ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als Alternativenergie ist davon ausgenommen.

12.12 Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach neuesten Gesichtspunkten festgelegt worden. Ausschlaggebend war dabei die Anpassung an die Vorhabensplanung des Pflegeheims.

Die Dachform Flachdach soll den heutigen Gesichtspunkten und der Planung entsprechen. Begrünte Dächer werden ausdrücklich zugelassen.

Hierbei müssen wegen Verwitterungsgefahr Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen beschichtet werden.

12.13 Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Einfriedungen in offener Form sind im angrenzenden Bereich zu den Verkehrsflächen in ihrer Höhe begrenzt. Mit einer max. Höhe von 1,00 m und einem Abstand von 0,50 m von den öffentlichen Flächen wirkt die Einfriedung dennoch aufgelockert. Einfriedungen als Hecken sind mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste auszubilden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

13.1 Schallimmissionsprognose / Lärmgutachten

Ein Lärmgutachten wurde seitens der Stadt Adelsheim in Auftrag gegeben.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14 Eingriffe und Umweltbelange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14.1 Umweltbelange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14.2 Erläuterungen zum Klimaschutz

Um dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes Rechnung zu tragen und den Bau von regenerativen Energiequellen zu fördern, wurde bei der Anordnung der Baufenster berücksichtigt, dass die Hauptdachflächen in südlicher Richtung ausgerichtet werden können. Ferner besteht die Möglichkeit, Gründächer mit der Integration von Solaranlagen zu erstellen.

Durch das Pflanzgebot und die Erhaltung eines Solitärbaums auf dem Grundstück entstehen "grüne Strahlen und Speichen", die eine Verbindung mit dem Umland herstellen.

Durch die Wahl der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Fläche begrenzt.

Mit dem Bau von Gründächern werden ein Rückhalt bzw. eine Verlangsamung des Regenwasserabflusses und eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse erreicht.

Von Seiten der Gemeinde werden die Eigentümer auf die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ausdrücklich hingewiesen, um hierdurch eine Reduzierung des Regenwasserabflusses zu erreichen.

Zusammenfassend ergibt sich mit den genannten Maßnahmen eine dem Standort angemessene klimagerechte Planung.

14.3 Erläuterungen zum Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14.4 Waldabstand

Der Waldabstand von 30 m im nördlichen Bereich wird nicht eingehalten. Zum Einhalt des Waldabstandes wird an den notwendigen Stellen durch die Gestaltung eines

naturnahen und dauerhaften Waldrandes der Waldabstand sichergestellt. Der Waldrand ist so zu gestalten, dass keine Bäume im Abstand von 30 m zur zukünftigen Bebauung aufwachsen, die bei Umstürzen oder durch herabfallende Baumteile die Bebauung treffen können. Der Waldrand wird im Baulastenverzeichnis der Stadt dauerhaft gesichert.

15 Erschließung

15.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die erforderliche verkehrstechnische Anbindung erfolgt mit einer privaten Zufahrt und Andienung von der "Rittersbrunnenstraße" aus zum nördlichen Zugang des Pflegeheims. Der Zugang erfolgt ebenfalls von der Rittersbrunnenstraße aus mittig ins Grundstück.

15.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Kanal in der "Rittersbrunnenstraße".

Die Wasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgungsleitung in der Rittersbrunnenstraße

Über die bestehenden Einrichtungen des örtlichen Stromversorgers erfolgt die Stromversorgung.

15.3 Erschließungskosten

Erschließungskosten für die Stadt Adelsheim fallen keine an. Das Grundstück ist bereits erschlossen.

16 Planverwirklichung

Das Verfahren des Bebauungsplans "Sondergebiet Pflegeheim Rittersbrunnenstraße" soll bis Winter 2024 abgeschlossen sein. Eine Bebauung soll direkt im Anschluss erfolgen.

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
DER STADT ADELSHEIM, STADTTEIL ADELSHEIM,
"SONDERGEBIET PFLEGEHEIM
RITTERSBRUNNENSTRASSE"

TEIL 2, UMWELTBERICHT
DER WAGNER + SIMON INGENIEURE GMBH
