



**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**DER STADT ADELSHEIM,  
STADTTEIL ADELSHEIM,**

**“SONDERGEBIET PFLEGEHEIM**

**RITTERSBRUNNENSTRASSE“**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

**NACH § 10A ABS. 1 BAUGESETZBUCH**

**Ausgefertigt**

**Adelsheim, den 03.07.2025**

**Planverfasser**

**Ing.-Büro Sack & Partner GmbH  
Adelsheim - Tauberbischofsheim**

.....  
Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel

.....  
Planverfasser

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung .....	1
2	Verfahren .....	2
2.1	Verfahrensablauf.....	2
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	2
4	Berücksichtigung der Umweltbelange und des Artenschutzes.....	3
4.1	Umweltbelange .....	3
4.1.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe.....	3
4.1.2	Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe.....	4
4.2	Artenschutz .....	4
5	Geprüfte Planungsalternativen .....	9

**BEBAUUNGSPLAN  
DER STADT ADELSHEIM,  
STADTTEIL ADELSHEIM,  
"SONDERGEBIET PFLEGEHEIM  
RITTERSBRUNNENSTRASSE"**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
NACH § 10A ABS. 1 BAUGESETZBUCH**

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

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Die Stadt Adelsheim ist in Kontakt mit einem Investor, der die Errichtung eines Pflegeheimes an der Rittersbrunnenstraße auf dem Gelände des ehemaligen Wohnhauses 47, dem Flurstück Nr. 1005 plant. Mit der demografischen Entwicklung in den letzten Jahren ist eine Zunahme der älteren und ein gleichzeitiger Rückgang der jüngeren Bevölkerung entstanden. Aufgrund der Nachfrage nachdringend benötigtem altersgerechten Wohnraum und Pflegeplätze wird das Vorhaben seitens der Stadt Adelsheim unterstützt. Durch die Realisierung des Projektes wird der dringende Bedarf an pflegegerechtem Wohnraum in zentraler Lage deutlich verbessert.

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

## 2 Verfahren

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

### 2.1 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Adelsheim beschließt in der Sitzung vom 19.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Pflegeheim Rittersbrunnenstraße". Die dazugehörige Bekanntmachung erfolgte am 23.02.2024.

Am 22.04.2024 hat der Gemeinderat den Vorentwurf gebilligt und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 06.05.2024 bis 10.06.2024.

Die Entwurfsplanung hat der Gemeinderat am 24.03.2025 gebilligt und die förmliche Offenlage beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt am 28.03.2025. Die förmliche Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB erfolgte vom 31.03.2025 bis 05.05.2025.

Am 30.06.2025 hat der Gemeinderat der Stadt Adelsheim in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Rittersbrunnenstraße" und die zusammen mit diesem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

## 3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden vom 06.05.2024 bis 10.06.2024 sowie der öffentlichen Auslegung vom 31.03.2025 bis 05.05.2025 mit Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und z. T. in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet. Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB an o. g. Bebauungsplan sowie

die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in der Abwägungstabelle und in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

## 4 Berücksichtigung der Umweltbelange und des Artenschutzes

### 4.1 Umweltbelange

In einem entsprechenden Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB wurden die Umweltbelange ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Prüfung der Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Das Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange wurde in der Abwägung berücksichtigt. Des Weiteren wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung und ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

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

Der Umweltbericht beinhaltet die Prüfung und Ermittlung, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer sowie Klima und Luft sind nicht erheblich. Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Landschaftsbild entstehen Eingriffe und Beeinträchtigungen.

#### 4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe

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

- Allgemeiner Bodenschutz
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege
- Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd
- Vergrämung und Schutz von Reptilien
- Schutz von Amphibien
- Erhalt Knecklesklingengraben
- Insektenschonende Beleuchtung

### 4.1.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe

Folgende Maßnahmen wurden zum Ausgleich festgesetzt:

- Extensive Dachbegrünung
- Bepflanzung Baugrundstück

Auch nach Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes verbleibt ein Eingriff in die Schutzgüter. Es bleibt ein Kompensationsdefizit beim Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden von 28.401 Ökopunkten, das außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen ist.

Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

- Anlage eines Ersatzlaichgewässers in Flst.Nr.1005 und Fichtenbestand entfernen.  
Auf dem Flst.Nr.1005 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird weiter westlich, südlich der Klinge ein Ersatztümpel als Laichplatz für Erdkröten angelegt. Um eine zeitweise Besonnung des Tümpels zu gewährleisten, werden in Abstimmung mit der uNB die Fichten im Waldbestand südlich des Standorts gerodet.
- Ergänzungspflanzungen Obstbäume im Flst.Nr.1007.  
Im Flst.Nr.1007 werden ergänzend in den Bestandslücken insgesamt fünf heimische, hochstämmige Obstbäume gemäß Artenliste gepflanzt.
- Zuordnung eine Ökopunkteüberschusses aus dem BP "Johannes-Diakonie Nr.1.54E"

Weitere Details können dem Umweltbericht bzw. dem Grünordnerischen Beitrag entnommen werden.

Zur Sicherung der Maßnahme bzw. zur verbindlichen Zuordnung des Ökopunkteanteils wurde ein öffentlicher-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt abgeschlossen.

## 4.2 Artenschutz

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

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde geprüft, ob bezüglich der europäischen Vogelarten und unter Berücksichtigung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie durch die in Kapitel 3 genannten Wirkungen des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Vogelarten:

Für die Nahrungsgäste, können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden.

Für die im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung brütenden Vögel werden Hinweise mit Verweis auf den § 44 BNatSchG als Vermeidungsmaßnahmen getroffen, um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden.

Folgende Hinweise wurden unter dem Punkt vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd, unter dem Punkt Gebäudeabbruch und unter dem Punkt Vermeidung Vogelkollision getroffen:

- Bereits im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Gehölze, die im Bereich des Plangebiets gerodet werden müssen, in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zu roden und zu räumen. Holz, Astwerk und Schnittgut sind unverzüglich abzuräumen.  
Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter Nester anlegen.
- Der Abbruch von Gebäuden findet vorzugsweise nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar statt.  
Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag können große Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen versehen werden. Alternativ wären Glaselemente zu verwenden, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Weitere Maßnahmen können die Verhinderung von Durchsichten und Glaskorridoren und die Vermeidung von Gehölzpflanzungen direkt vor großen Glasflächen sein.

Durch den potentiellen Verlust von Brutplätzen an der abzubrechenden Scheune und dem abzubrechenden Wohnhaus werden entsprechende Maßnahmen durchgeführt und als Hinweis unter Punkt Nistkästen, Fledermaushöhle wie folgt getroffen:

- Nistkästen sind in diesem Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar ab- bzw. um-zuhängen. Alle Nistkästen im Plangebiet werden vor dem Gebäudeabbruch und der Rodung der Gehölze abgehängt und gesichert. Soweit unbeschädigt und intakt, werden sie in den umliegenden Gehölzbeständen bis zum 28.2.2025 wieder aufgehängt. Beschädigte Kästen werden gleichartig ersetzt. Ergänzt werden 2 Nistkästen für Höhlenbrüter Fluglochweite 26 mm und 2 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter. Die Art, Anzahl und Standorte der umgehängten und neu aufgehängten Nistkästen werden in einem Lageplan dokumentiert, der der uNB vorgelegt. Bei der jährlichen Reinigung im Herbst oder Winter wird in den Jahren 1,2 und 3 die Belegung dokumentiert und das Ergebnis in einer Kurzdokumentation der uNB übermittelt. Die Kästen sind für mind. 25 Jahre zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Abgang und Verlust gleichartig zu ersetzen. Empfehlung am neuen Gebäude, im Baumbestand südlich oder nördlich zusätzlich zur umgehängten Fledermaushöhle vier Flachkästen und zwei Fledermaushöhlen aufzuhängen. Die Standorte werden in der Karte zu den Nistkästen vermerkt. Im Rahmen des Monitorings für die Nistkästen kann eine Kontrolle der Nutzung durch Fledermäuse erfolgen.

### Fledermäuse:

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass bzgl. der Fledermäuse artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Maßnahmen zum Gebäudeabbruch, Umhängen der Fledermauskästen, Gehölzrodung, Außenbeleuchtung und Aufhängen weiterer Fledermaushöhlen und Flachkästen wurden getroffen. (siehe Vögel)

### Amphibien:

Im Geltungsbereich gibt es Nachweise von drei Amphibienarten. Es wird vor dem für die Bebauung notwendigen Verschütten der vorhandenen Teiche ein Ersatzgewässer unweit westlich angelegt. Maßnahmen zum Schutz von Amphibien sind als Hinweis unter dem Punkt Schutz von Amphibien wie folgt festgesetzt:

- Im Vorfeld der Verfüllung der Folienteiche ist ein Ersatzlaichgewässer in der Wiesenfläche westlich des Plangebietes anzulegen. Sobald das Ersatzlaichgewässer hergestellt und befüllt ist und eine entsprechende Lebensraumeignung aufweist, kann ein Teil der Kaulquappen aus den Gewässern im Plangebiet in das Ersatzhabitat verbracht werden. Das Verfüllen bzw. Ablassen der Folienteiche darf nur außerhalb der Laichzeit und außerhalb der Winterruhezeit stattfinden. Die Maßnahmen sollen vorzugsweise Ende August und Ende September stattfinden.

Es wird empfohlen nach dem Ablassen bzw. Auspumpen der Teiche ein Teil des Substrats und damit auch die darin befindlichen Kleinstlebewesen und Entwicklungsstadien von Insekten in das Ersatzgewässer zu verbringen.

Das Ziehen der Wurzelstöcke und Beräumen sonstiger Strukturen (siehe Vergrämung und Schutz von Reptilien) vermeidet auch die Störung/Tötung von Amphibien in der Winterruhe.

Mit den Reptilienzäunen wird zudem sichergestellt, dass keine Amphibien in die Baufelder und ggf. dort entstehende temporäre Gewässer einwandern und bei Bauarbeiten zu Schaden kommen.

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ist bzgl. Der Amphibien nicht zu erwarten.

Reptilien:

Es gab Funde von Ringelnatter, von Blindschleichen und im Knecklesklingengraben von Zauneidechsen. Maßnahmen werden ergriffen zum Schutz der Zauneidechse, diese sind aber auch für Blindschleiche und Ringelnatter wirksam. Folgende Maßnahmen wurden als Hinweis unter Punkt Vergrämung und Schutz von Reptilien wie folgt getroffen:

- Im Winterhalbjahr vor der eigentlichen Baufeldräumung wird das gesamte Baufeld möglichst kurz gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt. Alle Gehölze werden möglichst bodennah auf den Stock gesetzt. Alle als Versteck geeigneten Strukturen wie herumliegende Holzteile, Steine und sonstige Ablagerungen werden sorgfältig abgeräumt. Die Gebäude werden abgebrochen und das gesamte Abbruchmaterial sorgfältig (!) aus den Flächen geräumt.

Wurzelstöcke und Mäuerchen, in bzw. an denen Eidechsen überwintern können, bleiben zunächst unberührt. Sofern Eidechsen oder andere Reptilien in der Fläche überwintern, werden sie voraussichtlich nach Ende der Winterruhe mangels Deckung aus den Flächen abwandern.

Anfang bis Mitte April (oder Mitte August bis Anfang September) werden die Bauflächen von fachkundigen Personen an zunächst mindestens drei Terminen begangen und auf Eidechsen und sonstige Reptilien (und adulte Amphibien) abgesucht. Angetroffene Tiere werden zu den Ersatzlebensstätten bzw. nach außerhalb des Baufeldes verbracht. Werden beim dritten Termin noch Zauneidechsen festgestellt, sind weitere Termine vorzusehen, bis an mind. Zwei aufeinanderfolgenden Terminen keine Reptilien mehr im Baufeld gesichtet werden. Je nach Aufwuchs sind die Flächen händisch abgeräumt und die Wurzelstöcke gezogen. Die Arbeiten werden von fachkundigen Personen begleitet.

Nach dem Räumen des Baufelds und nachdem ggf. noch vorhandene Amphibien aus den Flächen abgewandert sind, wird das Baufeld nach Norden, Westen und Süden mit reptiliensicheren Zäunen abgezaunt. Die Zäune sind bis zum Ende der Baumaßnahmen zu erhalten.

Ein Verbotstatbestand tritt nicht ein. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

### 4.2.1 CEF-Maßnahme Zauneidechse

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufrecht zu erhalten, werden im südlich angrenzenden Flst.Nr.1007, am Rande des westlich weiterführenden Flst.Nr.1005 und im dort nördlich angrenzenden (städtischen) Grundstück Flst.Nr.1136 Ersatzhabitatstrukturen für Zauneidechsen angelegt.

Die Maßnahme wurde durch einen öffentlichen-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt vor Satzungsbeschluss gesichert.

### 4.2.2 CEF-Maßnahme Flst.Nr. 1007

An möglichst besonnten Standorten im Flst.Nr.1007 werden insgesamt mind. 5 kombinierte Stein-, Reisig- und Totholzhaufen (jeweils ca. 2 m<sup>3</sup> Stein, 2 m<sup>3</sup> Totholz, 2 m<sup>3</sup> Reisig) entsprechend der Schemaskizze im SaP-Bericht angelegt. Sie sollen eine Höhe von bis zu 1,20 m haben, um auch bei hohem Wiesenaufwuchs entsprechende Sonnmöglichkeiten bereitzustellen. Die Haufen werden teilweise in den Untergrund eingebunden, der Erdaushub ist jeweils an der Nordseite der Haufen anzuschütten.

Es kann das Material verwendet werden, dass bei der Rodung der Bäume und Gebüsche im Plangebiet anfällt. Die Wurzelstöcke, die erst im Nachgang gezogen werden, können an den Haufen ergänzt werden. Ebenfalls genutzt werden können die Mauersteine aus den abgetragenen Gartenmäuerchen. Ergänzend ist gebietstypischen Muschelkalkmaterial zu verwenden.

Die Maßnahme wurde durch einen öffentlichen-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt vor Satzungsbeschluss gesichert.

### 4.2.3 CEF- Maßnahmen Flst.Nr. 1005 und Flst.Nr. 1136

Mit Am Südrand des Flst.Nr.1136 wird nördlich der Klinge ein Teilbereich des Gehölzbestands auf den Stock gesetzt und durch regelmäßiges auf den Stock setzen alle 3-5 Jahre niedrig gehalten. In der Fläche werden ein größerer (rd. 20 m<sup>3</sup>) und ein kleinerer Steinriegel (rd. 10 m<sup>3</sup>) angelegt, die jeweils mit einem Totholzhaufen (2 m<sup>3</sup>) ergänzt werden.

Um die Besonnung der Fläche zu verbessern, werden in Abstimmung mit der uNB die Fichten im Waldbestand südlich (Flst.Nr.1005) eingeschlagen.

Die Haufen sind ergänzend zum Auf-den-Stock-Setzen mind. alle zwei Jahre freizuschneiden, um höheren Bewuchs und eine Beschattung zu vermeiden.

Das Anlegen der Strukturen muss vorgezogen zur Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Baubereich erfolgen. Es wird empfohlen, die Strukturen noch im Winter/zeitigen Frühjahr 2025 anzulegen. Die abschließende Vergrämung der Zauneidechsen kann entweder im April 2025 oder ab Mitte August 2025 unmittelbar vor Beginn der weiteren Bauarbeiten erfolgen.

Die Maßnahme wurde durch einen öffentlichen-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt vor Satzungsbeschluss gesichert.

## 5 Geprüfte Planungsalternativen

Ein Investor und die Stadt Adelsheim waren über einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Standort. Nach eingehender Prüfung von insgesamt sieben verschiedenen Optionen war der Erwerb des Grundstücks ausschließlich bei dem Flurstück in der Rittersbrunnenstraße möglich.