



## 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 .....	11
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 .....	12
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 .....	13
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 .....	14
13.1	Schallimmissionsprognose / Lärmgutachten .....	14
14	Eingriffe und Umweltbelange .....	14
14.1	Umweltbelange .....	14
14.2	Erläuterungen zum Klimaschutz .....	16
14.3	Erläuterungen zum Artenschutz .....	17
14.4	Waldabstand .....	19
15	Erschließung .....	19
15.1	Verkehrstechnische Erschließung .....	19
15.2	Ver- und Entsorgung .....	19
15.3	Erschließungskosten .....	20
16	Planverwirklichung .....	20

---

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

**TEIL 1**

---

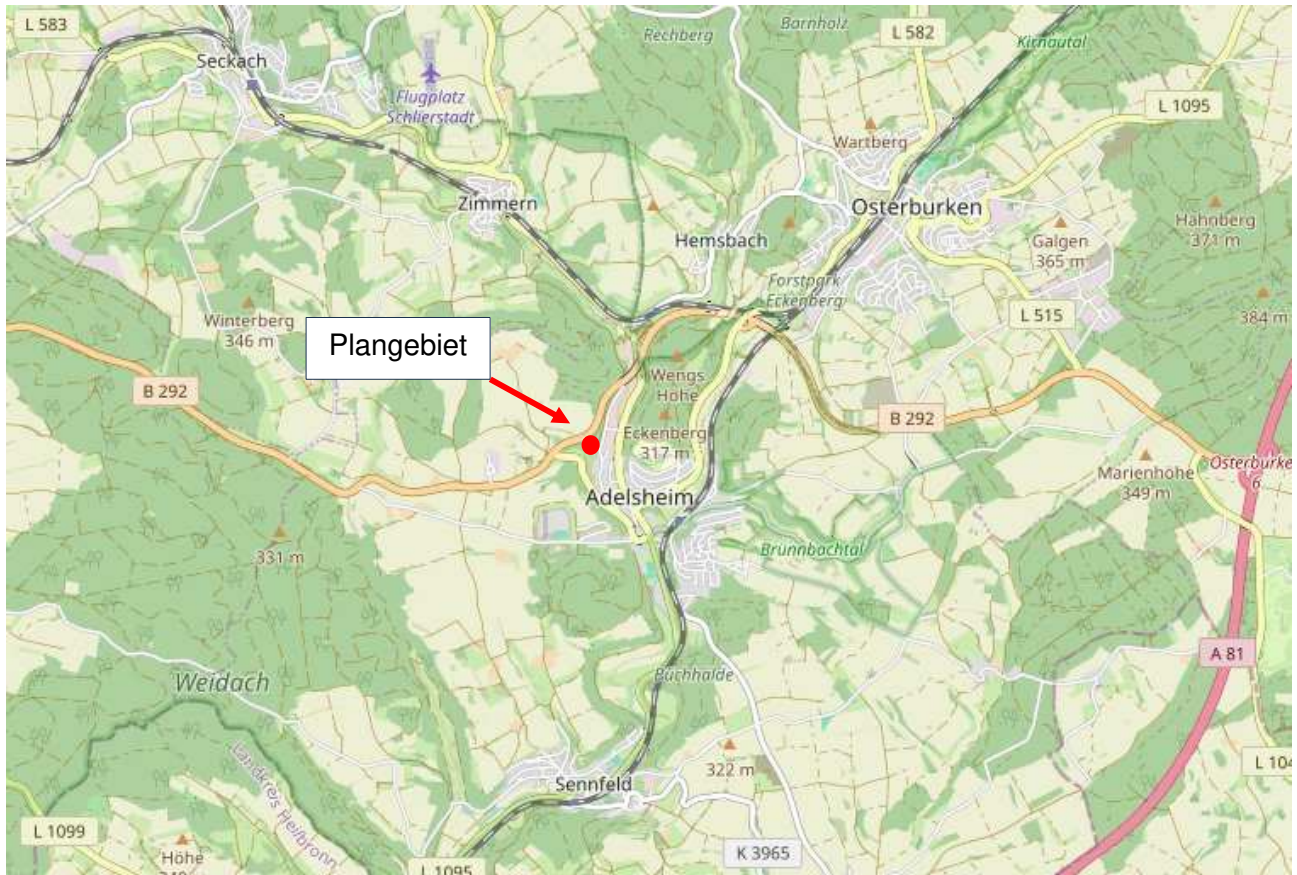
**1 Allgemeine Angaben zur Stadt**

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 Adelshheim. 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.

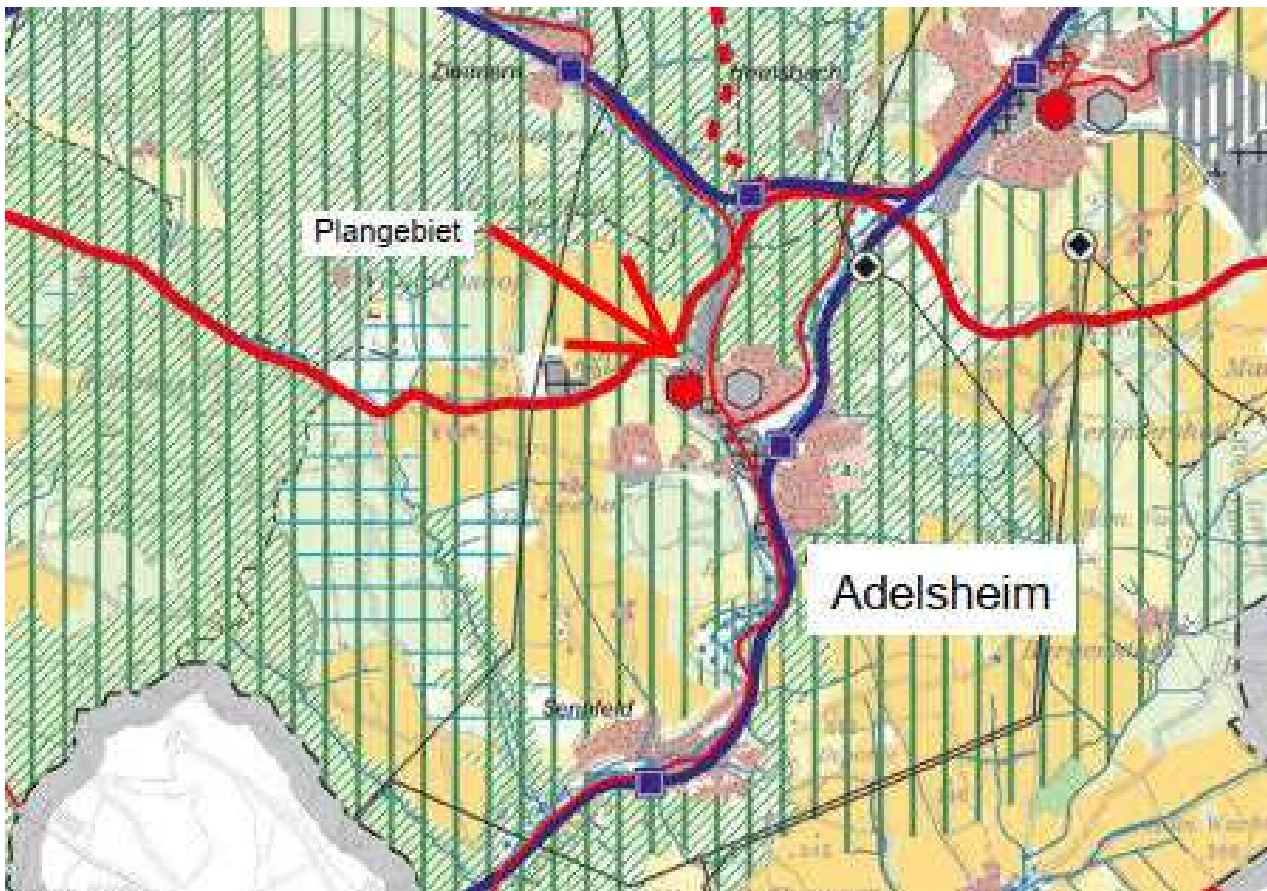
Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind eine bedarfsgerechte Wohnungsver-sorgung. Der Wohnungsbau soll in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen, insbesondere auch für (.....) ältere und betagte Menschen und Menschen mit Behinderungen (.....)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

Weitere Ziele und Grundsätze sind gemäß Plansatz 1.4.1.4 der Innenentwicklung 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 umfunktioni-ert. 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

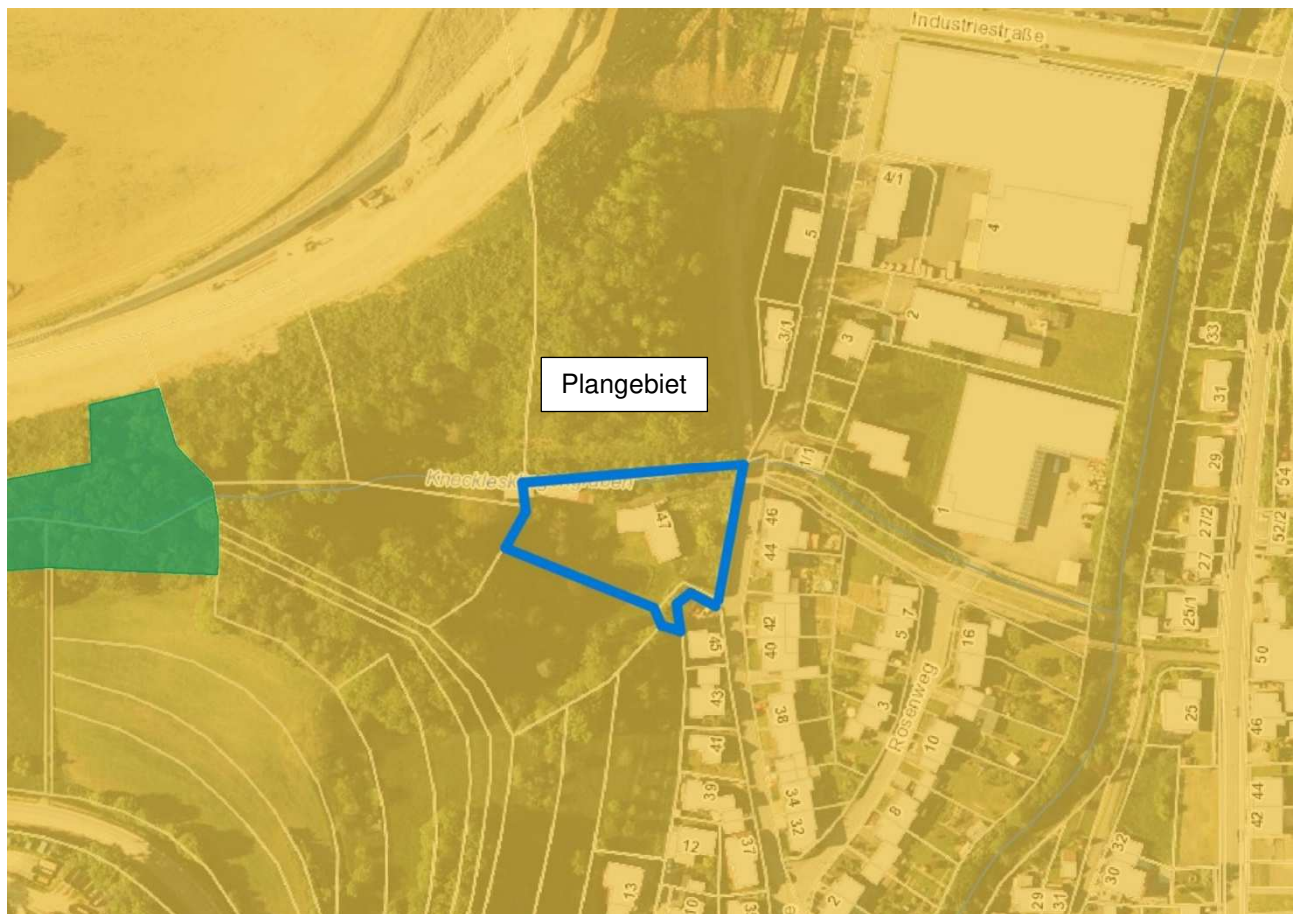


## 5 Schutzgebiete

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 <sup>2</sup> (0,31 ha)	
Nettobauland (Sondergebiet)	2.803 m <sup>2</sup>	92 %
<i>davon: Nettobauland Pflegeheim</i>	2.673 m <sup>2</sup>	87 %
<i>davon: bebaubare Fläche (0,5)</i>	1.337 m <sup>2</sup>	44 %
<i>Fläche Zugang/Zufahrt Flst. Nr. 1007</i>	130 m <sup>2</sup>	4 %
Wasserfläche	255 m <sup>2</sup>	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. Des Weiteren sind dazugehörige Einrichtungen wie Caféteria, Restaurants und Kioske zulässig. Der Schwerpunkt der Nutzung wird auf ein gemeinschaftliches Wohnen festgesetzt.

Durch die Zulässigkeit von Einrichtungen für soziale Zwecke und Caféterias / Restaurants / Kioske als Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner untereinander sowie als Treffpunkt mit Angehörigen können die im Plangebiet Bewohner des Weiteren durch die Stärkung einer sozialen Gemeinschaft (gesundheitlich) profitieren.

### 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. Mindestens 500 m<sup>2</sup> der Dachfläche werden mit mind. 10 cm Substrat angedeckt und begrünt.

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 m<sup>3</sup> umbauter Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassenüberdachungen können bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> 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.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann.

### 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 Außenbeleuchtung ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenschonend auszuführen und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Festsetzungen bezüglich des Schutzgutes Grundwasser wurden getroffen. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Vorgaben zur extensiven Dachbegrünung wurden festgesetzt. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einzusäen und gärtnerisch zu gestalten.

### **12.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Pflanzgebote auf dem Baugrundstück dienen ökologischen Zwecken. Auf dem Baugrundstück sind mindestens drei standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

### **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.

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

Festsetzungen bezüglich des Artenschutzes sind durch die Hinweise Vergrämung und Schutz von Reptilien, Schutz von Amphibien, Vermeidung von Vogelkollisionen und CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse getroffen worden.

### 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 mindestens drei standortgerechte Laubbäume 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. Mindestens 500 m<sup>2</sup> Dachfläche werden mit mind. 10 cm Substrat angedeckt und begrünt.

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

Eine Schallimmissionsprognose wurde von Wölfel Engineering GmbH + Co.KG Höchstberg 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.

Details zur Schallimmissionsprognose können dem Gutachten entnommen werden.

## 14 Eingriffe und Umweltbelange

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon GmbH gefertigt. Die Unterlagen sind als Teil 2 der Begründung beigefügt. Des Weiteren wurde ein Fachbeitrag Artenschutz und ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

### 14.1 Umweltbelange

Das Büro für Umweltplanung hat in einem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs- und Ausgleichs- Untersuchung eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen. Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartende Eingriffe wurden ermittelt.

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.

Es werden folgende Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung in Bezug auf die Umweltschutzgüter als Festsetzungen oder Hinweise übernommen:

- 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

Es werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation) festgesetzt:

- Extensive Dachbegrünung
- Bepflanzung Baugrundstück

Der Eingriff in die Schutzgüter ist innerhalb des Gebietes nicht ausgleichbar. Es bleibt ein Kompensationsdefizit bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden von 28.401 Ökopunkten, das außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen ist.

### Zugeordnete Maßnahmen:

#### **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.

Der exakte Standort und die Ausformung werden vor Ort festgelegt. Das Gewässer soll eine Größe von ca. 80 m<sup>2</sup> haben. Es ist eine tiefere Wasserzone bis ca. 1,20 m Tiefe und eine 1-2 m breite, zum Ufer hin auslaufende Flachwasserzone zu modellieren. Die exakte Modellierung erfolgt vor Ort durch Begleitung der ausführenden Firma durch einen Fachkundigen.

Um eine zeitweise Besonnung des Tümpels zu gewährleisten, werden in Abstimmung mit der uNB die Fichten im Waldbestand südlich des Standorts gerodet.

Weitere Angaben zum Anlegen und Befüllen des Tümpels, die Gestaltung des Randbereiches mit Steinhäufen und Totholzhaufen, die Verfüllung der Bestandsteiche sowie den Verlauf in den ersten 5 Jahren, sind dem GOB Bericht des Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH zu entnehmen.

#### **Ergänzungspflanzungen Obstbäume im Flst.Nr.1007.**

Im Flst.Nr.1007 werden ergänzend in den Bestandslücken insgesamt fünf heimische, hochstämmige Obstbäume gemäß Artenliste gepflanzt. Verwendet werden Hochstämme, Stammhöhe  $\geq 180$  cm; Stammumfang 10-12 cm mit Ballen, Wühlmausschutz und Befestigung mit Dreibock.

Nach der Fertigstellungspflege mit ausreichender Wässerung sind zwei Jahre Entwicklungspflege ggf. noch einmal mit Wässerung vorgesehen. Am Ende des fünften Standjahres erfolgt ein Erziehungsschnitt. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

### **Zuordnung eines Ökopunkteüberschusses aus dem BP „Johannes-Diakonie Nr.1.54E“**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.53 E“ in Mosbach wurde auf die Möglichkeit der baulichen Nutzung einer Teilfläche im Nordosten der Johannes-Diakonie verzichtet. Durch den Verzicht auf einen zulässigen Eingriff ergab sich ein Kompensationsüberschuss von 103.104 Ökopunkten. 26.121 ÖP werden nun dem Bebauungsplan „Sondergebiet Pflegeheim Rittersbrunnenstraße“ zugeordnet.

Die ermittelten Eingriffe sind durch die aufgeführten Maßnahmen ausgeglichen.

### **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 des Baufensters berücksichtigt, dass die Hauptdachfläche in südlicher Richtung ausgerichtet werden kann. Ferner besteht die Möglichkeit, Gründächer mit der Integration von Solaranlagen zu erstellen.

Durch das Pflanzgebot 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.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist in den Festsetzungen festgeschrieben, dass alle Stellflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

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

### 14.3 Erläuterungen zum Artenschutz

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH hat zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Fachbeitrag ist als Anhang den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

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:

Im Plangebiet 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. Im Umfeld wurden zahlreiche weitere Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter kartiert.

Eine Tötung oder Verletzung von Vögeln lässt sich vermeiden. Entsprechende Hinweise wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Hinweise bezüglich vorgezogener Gehölzrodung und regelmäßiger Mahd, Abbruch der Gebäude, Ab- und Umhängen der Nistkästen und Vermeidung von Vogelkollision.

Durch den potentiellen Verlust von Brutplätzen an der abzubrechenden Scheune und dem abzubrechenden Wohnhaus werden entsprechende Maßnahmen durchgeführt. 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.

Art, Anzahl und Standorte der umgehängten und neu aufgehängten Nistkästen werden in einem Lageplan dokumentiert, der der uNB vorgelegt wird.

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.

Bezüglich der Vögel treten keine Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG ein.

Fledermäuse:

Die Plangebietsfläche eignet sich durchaus als Jagdhabitat und wird von Zwergfledermäusen regelmäßig und von weiteren Arten gelegentlich bejagt oder zumindest überflogen.

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.

Amphibien:

Im Geltungsbereich gibt es Nachweise von drei Amphibienarten Gelbbauchunke, Springfrosch und Nördlicher Kammmolch zudem gibt es zwei Folienteiche, in denen größere Mengen Laich und auch Kaulquappen der Erdkröte gefunden wurde. Nachgewiesen wurde zudem ein Feuersalamander.

Es wird vor dem für die Bebauung notwendigen Verschütten der Teiche ein Ersatzgewässer unweit westlich angelegt. Maßnahmen zum Schutz von Amphibien sind festgesetzt.

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

Reptilien:

Es gab Funde von Ringelnatter, von Blindschleichen und im Knecklesklingengraben von Zauneidechsen. Aufgrund der Lebensraumeignung ist ein Vorkommen von Zauneidechsen auch im Plangebietszentrum trotz fehlender sicherer Nachweise möglich.

Maßnahmen werden ergriffen zum Schutz der Zauneidechse, diese sind aber auch für Blindschleiche und Ringelnatter wirksam. Die Vergrämung und der Schutz von Reptilien wurden festgesetzt, ebenso CEF-Maßnahmen bezüglich der Zauneidechse.

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

Großer Feuerfalter:

Ein Vorkommen und damit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden

Haselmaus:

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG kann hinsichtlich der Haselmaus mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Hirschkäfer:

Eine Beeinträchtigung der Art und das Eintreten von Umweltschäden im Sinne des USchadG ist nicht zu erwarten.

### 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 Adelsheim 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". Das unbelastete Dachwasser versickert breitflächig oder wird in den Knecklesklingengraben abgeleitet.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgungsleitung in der Rittersbrunnenstraße

Über die bestehenden Einrichtungen des örtlichen Stromversorgers erfolgt die Stromversorgung.

In der Rittersbrunnenstraße ist Erdgasinfrastruktur vorhanden. Die Erdgasversorgung ist über das Versorgungsnetz gesichert.

### 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 Sommer 2025 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**

---