

Gemeindeverwaltungsverband

Seckachtal

Neckar-Odenwald-Kreis



7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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

Zusammenfassende Erklärung

14.08.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplans	1
2.	Verfahrensdaten	1
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen	3
5.	Geprüfte Planungsalternativen	3

1. Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

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

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

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

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

2. Verfahrensdaten

Beschluss zur 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	29.04.2025
Freigabe zur Beteiligung gem. § 3 und 4 BauGB	29.04.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 12.05.2025 bis 12.06.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 12.05.2025 bis 12.06.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 07.07.2025 bis 07.08.2025
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 07.07.2025 bis 07.08.2025
Feststellung der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	30.09.2025

7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Antrag auf Genehmigung beim
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis

Genehmigung der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des
Flächennutzungsplans

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung

Stadt Adelsheim

Gemeinde Seckach

Rechtskraft der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des
Flächennutzungsplans

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

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

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

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt, dass durch Pflanzmaßnahmen in den nicht überbauten Flächen und durch eine Dachbegrünung auf mind. 500 m² 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.

7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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

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

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung keine Stellungnahme abgegeben.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Planoffenlage Anregungen und Hinweise zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht, zum Klimaschutz, zum Artenschutz, zu Biotopen und sonstigen Schutzgebieten, zur Eingriffsregelung, zum Biotopverbund, zur Denkmalpflege, zur Geologie, zur Geochemie, zur Bodenkunde, zur Ingenieurgeologie, zur Hydrogeologie, zur Geothermie und zu bestehenden Leitungen vorgebracht.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der jeweiligen Behandlungsübersicht entnommen werden.

5. Geprüfte Planungsalternativen

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

Aufgestellt:

Adelsheim, den

DER GVV :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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