



**STADT ADELSHEIM**  
ZUKUNFT AUS TRADITION

**TEIL 1:**  
**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN DER STADT ADELSHEIM,  
STADTTEIL ADELSHEIM,  
"ECKENBERG - ÖSTLICH BARON - CARL - STRASSE"  
ERWEITERUNG UND 1. ÄNDERUNG**

**TEIL 2:**  
**UMWELTBELANGE DER WAGNER + SIMON INGENIEURE GMBH**

**VORENTWURF**

*FASSUNG VOM 25.04.2022*

**Ausgefertigt**

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

Adelsheim, den

**Planverfasser**

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH  
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....  
Bürgermeister /-in

.....  
Dienstsiegel

.....  
Planverfasser

# Inhaltsverzeichnis

## TEIL 1:

1	Allgemeine Angaben zur Stadt .....	1
2	Lage und Abgrenzung des Baugebiets .....	3
3	Übergeordnete Planung.....	4
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 .....	4
3.2	Einheitlicher Regionalplan .....	4
4	Flächennutzungsplan .....	6
5	Waldabstandsfläche .....	7
6	Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	8
7	Verfahren .....	8
8	Aufhebung.....	8
9	Bestandserhebung .....	9
10	Daten zum Baugebiet .....	10
10.1	Flächenbilanz .....	10
10.2	Städtebauliche Bilanz.....	10
11	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften .....	11
11.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
11.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
11.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen .....	11
11.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	12
11.5	Zulässige Zahl der Wohneinheiten .....	12
11.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
11.7	Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen .....	13
11.8	Äußere Gestaltung baulicher Art .....	14

---

11.9	Dachform und Dachneigung.....	14
11.10	Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen .....	14
12	Eingriffe und Umweltbelange .....	15
12.1	Umweltbelange .....	15
12.2	Erläuterungen zum Klimaschutz.....	15
12.3	Erläuterungen zum Artenschutz .....	16
12.3.1	Vorgezogene Maßnahmen (CEF) .....	16
13	Erschließung .....	16
13.1	Verkehrstechnische Erschließung .....	16
13.2	Ver- und Entsorgung .....	16
13.3	Erschließungskosten.....	17
14	Planverwirklichung.....	17

---

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**DER STADT ADELSHEIM, STADTTEIL ADELSHEIM,**  
**"ECKENBERG - ÖSTLICH BARON - CARL - STRASSE"**  
**ERWEITERUNG UND 1. ÄNDERUNG**

**TEIL 1**

---

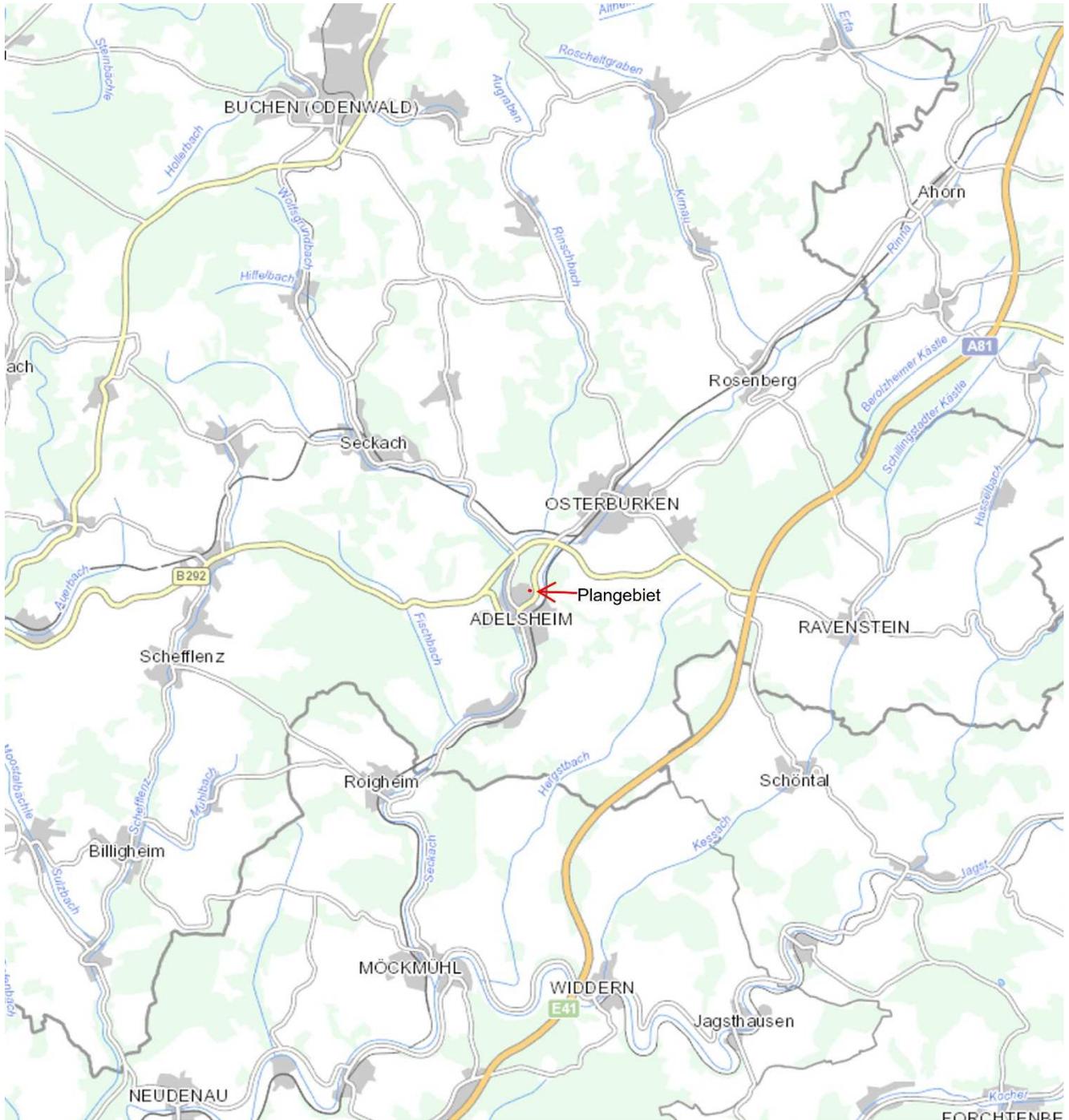
**1 Allgemeine Angaben zur Stadt**

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 Topografischen Karte (Quelle LUBW)



## 2 Lage und Abgrenzung des Baugebiets

Das geplante Wohngebiet "Erweiterung und 1. Änderung, Eckenberg – östlich Baron - Carl - Straße" liegt am nordöstlichen Stadtrand der Kernstadt Adelsheim. Im Norden grenzt ein Wiesengrundstück mit niedrigem Bewuchs im Sinne eines gestuften Waldrandstreifens an. Dahinter schließt der Stadtwald (Distrikt Eckenberg) an. Landwirtschaftliche Ackerflächen begrenzen das Gebiet östlich. Die Wohnbebauung des Baugebiets "Eckenberg – östlich Baron - Carl - Straße" schließt im Westen und im Süden an.

Das Gebiet befindet sich in einer geneigten Hanglage mit einem gleichmäßig verlaufenden Gefälle von ca. 14,4 % von Nordwesten nach Südosten.

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Vollständig einbezogen ist das Flurstück Nr. 5959. Die Flurstücke Nr. 5958 (Weg) und 596 (Weg) sind nur mit einer Teilfläche aufgenommen.

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 im engeren Sinne" die entwicklungsstrategisch wichtige Rolle günstiger Wohnstandortbedingungen, die es zu sichern, Ressourcen schonend und landschaftsgerecht zu nutzen und als Vorteil im Standortwettbewerb gezielt einzusetzen gilt (Plansatz 2.4.3.1).

Größere Neubauf Flächen sollen dort ausgewiesen werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden können (Plansatz 2.4.1.1).

### 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).

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen formuliert der Regionalplan seine Ziele wie folgt:

Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sollen zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden.

Das Plangebiet "Erweiterung und 1. Änderung, Eckenberg – östlich Baron -Carl - Straße" ist in der Raumnutzungskarte des "Einheitlichen Regionalplans" (ERP) als Siedlungsfläche Wohnen Bestand dargestellt. Die Fläche grenzt im Norden und Osten an

einen regionalen Grünzug, an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und an ein Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft an. Im Westen und Süden schließt unmittelbar die bestehende Bebauung des Wohngebiets "Eckenberg – östlich Baron -Carl - Straße" an.

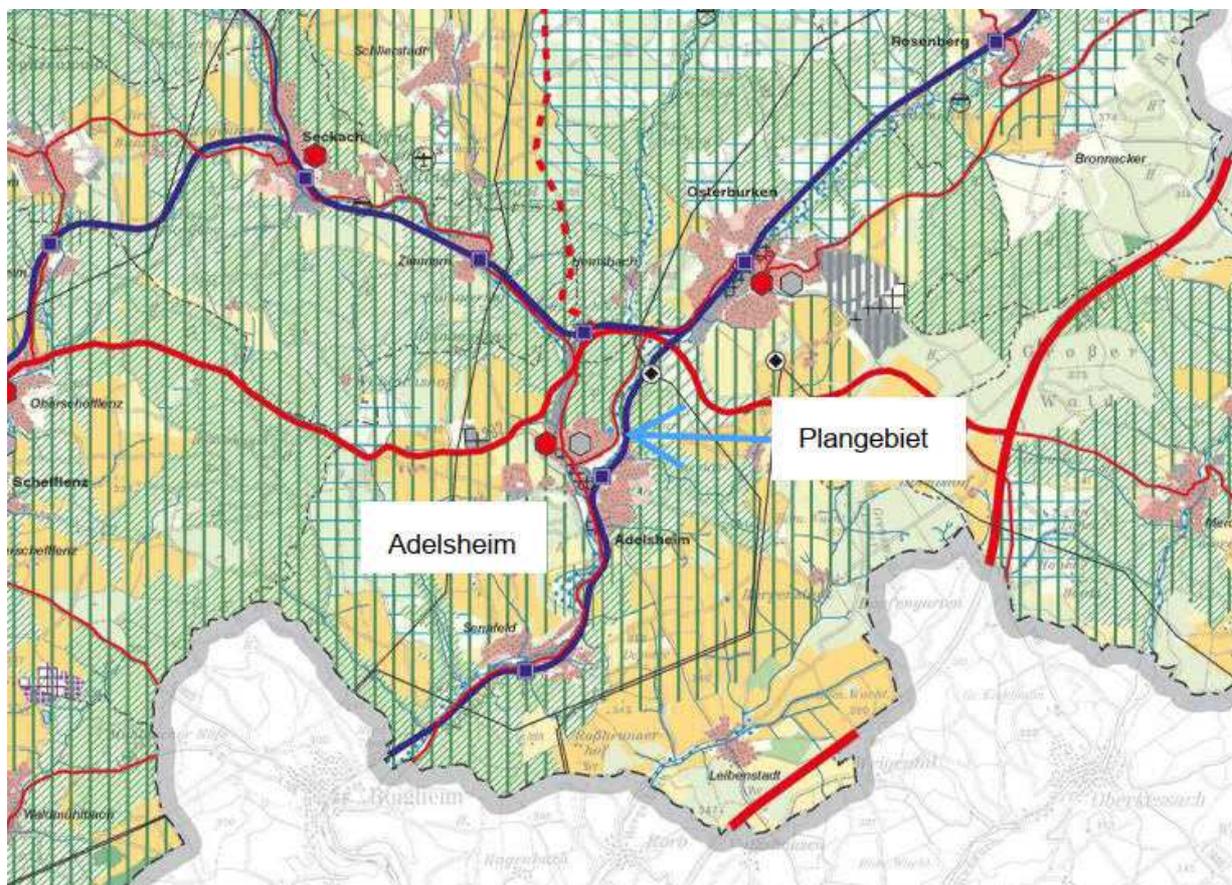
Im Regionalplan ist die Kernstadt Adelsheim als Gemeinde bzw. Gemeindeteilen im "Siedlungsbereich Wohnen" aufgenommen und soll über die Eigenentwicklung hinausgehende Wanderungsgewinne aufnehmen.

Die Kernstadt Adelsheim ist mit dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH und der Heilbronner-Hohenloher-Haller Nahverkehr GmbH am öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Es sind 5 Haltestellen der Buslinien und 2 Haltepunkte der Bahnlinien vorhanden.

Die nächstgelegene Haltestelle Adelsheim Schulzentrum des Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH liegt 4 Gehminuten, ca.300m entfernt. Der Bahnhof der Heilbronner-Hohenloher-Haller Nahverkehr GmbH ist fußläufig in 12 Minuten, ca. 850m, vom geplanten Wohngebiet entfernt.

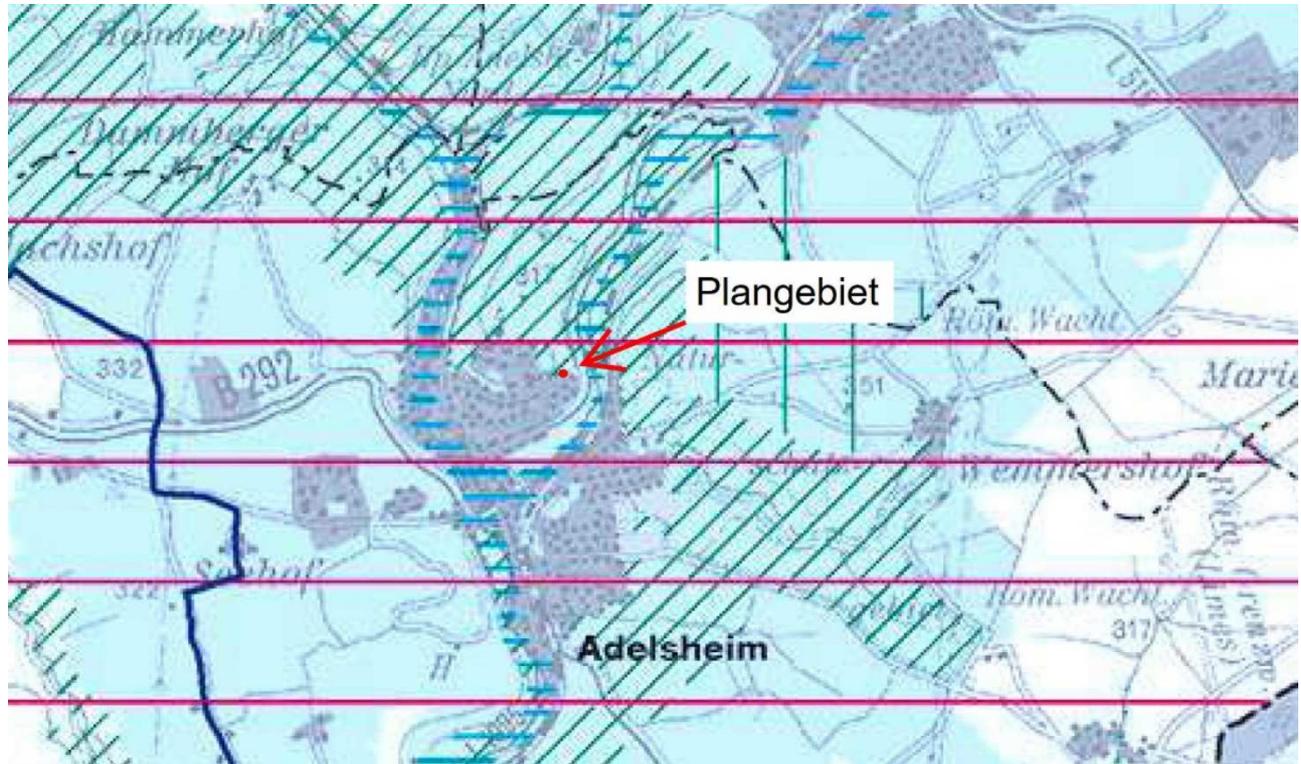
Die Stadt Adelsheim liegt im Programmgebiet "Naturpark Neckartal-Odenwald".

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



Stadt Adelsheim, Stadtteil Adelsheim, Bebauungsplan "Eckenberg – östlich Baron – Carl - Straße", Erweiterung und 1. Änderung  
 - Begründung, Vorentwurf -

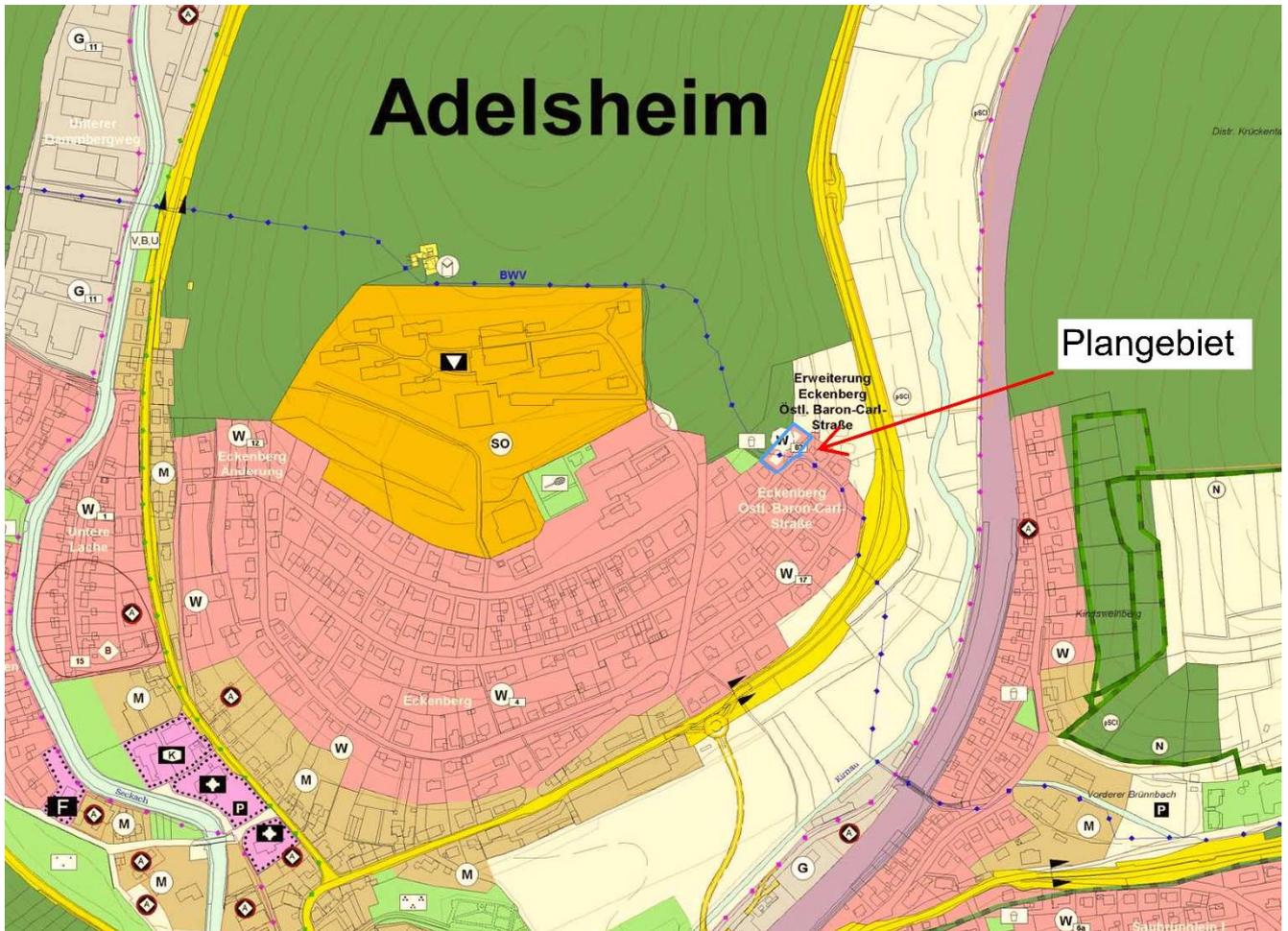
Abbildung 4: Auszug aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Quellenangabe: Verband Region Rhein-Neckar)



## 4 Flächennutzungsplan

Die Erweiterung und 1. Änderung ist mit ihrer geplanten Wohnbaufläche als Wohnbaufläche Planung in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverbands Seckachtal aus dem Jahre 2006 enthalten. Das Plangebiet ist als geplantes Baugebiet mit der Nummer 03 und der Bezeichnung "Erweiterung Eckenberg Östl. Baron-Carl-Straße" im Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Flächennutzungsplan soll im Jahr 2021/2022 fortgeschrieben werden.

Abbildung 5: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Seckachtal



## 5 Waldabstandsfläche

Bereits im Vorfeld wurde die Waldabstandsfläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Eckenberg – östlich Baron-Carl-Straße" geändert.

Dies wurde erforderlich, um die Bebaubarkeit des Flurstücks Nr. 5959 zu garantieren.

Mit Absprache der Unteren Forstbehörde des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis wurde ein gestufter Waldrandstreifen angelegt. Der gestufte Waldrand kann weiterhin im Sinne des Landeswaldgesetzes als Wald bleiben.

Der Waldrand, bzw. die Waldfläche, die innerhalb des 30 m Waldabstandstreifens zum zukünftigen Gebäude liegen, sind dauerhaft so zu gestalten und pflegen, dass hier nur

Sträucher und Bäume wachsen, deren Höhe niedriger ist als der Abstand zwischen Baum und Gebäude sind.

Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Adelsheim als Waldeigentümer und den Bauherren erfolgen vor Abschluss des Verfahrens.

## 6 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Kernstadt Adelsheim ist eine attraktive Wohngemeinde mit Industrie- und Gewerbeansiedlung und einer verkehrstechnisch guten Anbindung zum Raum Heilbronn. Aufgrund der neuen Umgehungsstraße siedeln sich mehrere Firmen im "Business Park" an der B292 an. Durch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen möchte die Stadt zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen.

Für das Plangebiet gibt es konkrete Bauwünsche des Grundstückbesitzers. Mit der Umwandlung der Streuobstwiese in ein allgemeines Wohngebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen. Durch eine geringfügige Erweiterung nach Nordwesten entsteht ein neuer Bauplatz, der das Baugebiet "Eckenberg – östlich – Baron – Carl – Straße" abrundet.

Infolge der geringfügigen Erweiterung und der vorhandenen Erschließungsanlage (Verkehrsanlage, Abwasser- und Wasserversorgungsanlage) ist eine Überplanung der Fläche aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

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

## 7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Es erfolgt eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

## 8 Aufhebung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird in den rechtskräftigen Bebauungsplan "Eckenberg – östlich Baron – Carl – Straße" der Stadt Adelsheim vom 20.07.1999 eingegriffen.

Dieser wird auf einer Fläche von 763,00 m<sup>2</sup> überplant. Die Überplanung betrifft die Streuobstwiese und den Fußweg im nordöstlichen Teil. Der Bebauungsplan "Eckenberg – östlich Baron – Carl – Straße" wird in diesem Bereich geändert und der überplante Bereich aufgehoben.



## 9 Bestandserhebung

Das Plangebiet wird fast ausschließlich als Wiesenfläche mit Obstbäumen genutzt. Im Südosten verläuft ein 3 m breiter unbefestigter Fahrweg auf einer Länge von ca. 40 m. Er dient als Verbindung und Zufahrt für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der südwestliche Fußweg ist ebenfalls unbefestigt. Auf dem Plangebiet befinden sich 18 Obstbäume.

## 10 Daten zum Baugebiet

### 10.1 Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Baugebiets verteilen sich wie folgt:

Gesamtfläche des Plangebiets	1.278 m <sup>2</sup> (0,13 ha)	
Nettobauland (Wohnfläche)	1.107 m <sup>2</sup>	87 %
<i>davon: bebaubare Fläche (0,4)</i>	443 m <sup>2</sup>	35 %
Verkehrsflächen	112 m <sup>2</sup>	9 %
<i>davon: Straßenfläche</i>	68 m <sup>2</sup>	5 %
<i>Fußweg</i>	44 m <sup>2</sup>	4 %
Grünflächen	59 m <sup>2</sup>	4 %

### 10.2 Städtebauliche Bilanz

Baugrundstücke	1
durchschnittliche Bauplatzgröße	1.107 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	
max. 2 WE pro Einzelhaus	max. 2
Annahme: 1,5 WE pro Einzelhaus	1,5

Bruttowohndichte mit der Annahme von 2,5 Einwohner je WE:

Annahme: 4 Einwohner im Plangebiet auf 0,13 ha = 31 Einwohner/ha

# 11 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

## 11.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wurde für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu ermöglichen und zur Vermeidung von hohen Verkehrsbelästigungen und Nutzungsunverträglichkeiten werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zugelassen.

Dies wären Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 wird eine aufgelockerte Wohnbebauung bewirkt.

Die maximale Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhe von 10,50 m ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung und damit eine Einbindung an die angrenzende Wohnbebauung und somit an das Ortsbild. Die Firsthöhe wurde bewusst aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen.

Als Dachform für das Wohnhauptgebäude sind alle geneigten Dachformen mit einer Dachneigung DN von 20 - 40 Grad zugelassen. Für Garagen wurde die Dachneigung auf DN 0 – 40 Grad festgesetzt, damit geneigte Dächer und Flachdächer gebaut werden können. Die Flachdächer dürfen begrünt hergestellt werden.

## 11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Um eine aufgelockerte ländliche Bauweise anzustreben, wurde die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird den Bauherren ein flexibler, großzügiger Spielraum der Bebauung ermöglicht. Die Anordnung der Baugrenzen erfolgte in paralleler Ausrichtung zu den Grundstücks- und Straßengrenzen.

Sie wurden entsprechend der Grundstücksgrößen großzügig gestaltet.

### 11.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen mit mehr als 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vorgesehener Fläche zulässig.

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 im Gegensatz zu Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

Weitere Konflikte und Behinderung im öffentlichen Verkehrsraum werden mit der Festsetzung des Mindestabstands von 5,00 m von der Garagenfront zur öffentlichen Verkehrsfläche minimiert.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Belag auszustatten und dürfen nicht vollständig versiegelt werden.

### 11.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal 2 WE bei Einzelhäusern beschränkt.

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

Festsetzungen mit Vorgabe der Baufeldräumung, Gehölzrodungen und der regelmäßigen Mahd im Vorfeld der Baumaßnahmen wurden getroffen. Regelungen für den Umgang mit dem Schutzgut Boden und Grundwasser sind festgesetzt.

Festgesetzt wurden auch die Vorgaben zur Beschichtung von Dach- und Fassadenmaterialien.

Die Beleuchtung ist insektenschonend auszuführen. Oberflächenbefestigungen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Regelungen für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und die Verpflichtung zum Einbau von Zisternen wurden festgesetzt.

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

### 11.7 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Pro Grundstück ist ein Solitärbaum zu pflanzen.

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

### 11.8 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.

### 11.9 Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach neuesten Gesichtspunkten festgelegt worden. Ausschlaggebend war dabei die Anpassung an die angrenzende Bebauung.

Es sind geneigte Dächer (Pulldächer, versetzte, zweiseitig geneigte Pulldächer und mehrseitig geneigte Dächer) zulässig.

Versetzte, zweiseitig geneigte Pulldächer und mehrseitig geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zulässig.

Für Garagen wurde die Dachneigung auf DN 0 – 40 Grad festgesetzt.

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

Begrünte Dächer werden ausdrücklich zugelassen.

### 11.10 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. Pro Grundstück ist ein Solitärbaum zu pflanzen.

## 12 Eingriffe und Umweltbelange

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon GmbH gefertigt. Die Unterlagen werden im laufenden Verfahren als Teil 2 der Begründung beigelegt.

### 12.1 Umweltbelange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 12.2 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 eine geringe Bebauungsdichte bei großzügig bemessenen Baugrundstücken wird ein Belüftungseffekt gewährleistet.

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

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

Auch der Bau von privaten Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen (Zisternen) führt zu einer Rückhaltung und Entlastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters bei Starkregen.

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.

### 12.3 Erläuterungen zum Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 12.3.1 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 13 Erschließung

### 13.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die erforderliche verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die bestehende "Baron - Joachim - Straße".

### 13.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung ist für das Plangebiet (Bauplatz) durch vorhandene Kanäle in der "Baron – Joachim – Straße" und auch in der "Gottlieb – Gräf – Straße" gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an der bestehenden Wasserleitung in der "Baron – Joachim - Straße". Zwei durch das Plangebiet verlaufende Förderleitungen der Trinkwasserversorgung sind durch ein Leitungsrecht gesichert. Die Förderleitung der Bodensee-Wasserversorgung wird zeitnah stillgelegt, die Förderleitung der WV Bauland GmbH bleibt in Betrieb.

Die Stromversorgung erfolgt über die bestehenden Einrichtungen des örtlichen Stromversorgers.

### 13.3 Erschließungskosten

Erschließungskosten für die Stadt Adelsheim fallen für den Hausanschluss Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung an.

## 14 Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Herbst 2022 abgeschlossen werden.  
Die Stadt beabsichtigt, im Anschluss mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen.

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**DER STADT ADELSHEIM, STADTTEIL ADELSHEIM,**  
**"STEINÄCKER RECHTS"**

**TEIL 2, UMWELTBERICHT**  
**DER WAGNER + SIMON INGENIEURE GMBH**

---