



GEMEINDE ROIGHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET "MEHRGENERATIONENPARK"**

**- ABWÄGUNG DER ANREGUNGEN UND ÄUSSERUNGEN
DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHKEIT -**

Stand: Vorentwurfsplanung mit Fassung vom 21.09.2021

Frühzeitige Beteiligung vom 15.10. – 16.11.2021



Adelsheim – Tauberbischofsheim

**Gemeinde Roigheim,
Bebauungsplan
Sondergebiet "Mehrgenerationenpark"
Stand: Vorentwurfsplanung mit Fassung vom 21.09.2021**

1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Anregungen und Hinweisen vorgebracht:

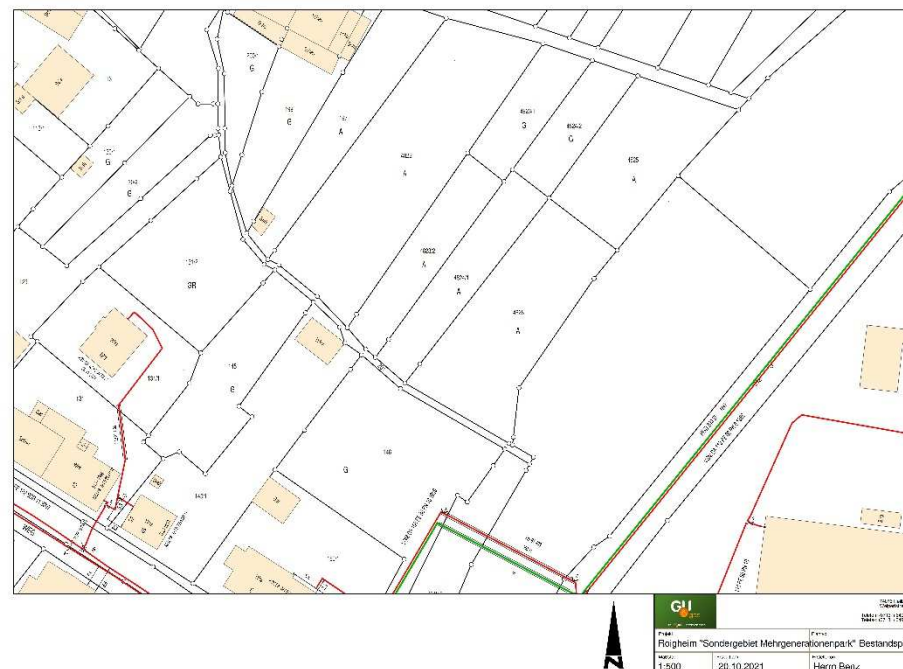
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Vermögen und Bau, Immobilienmanagement, Amt Heilbronn
- Polizeipräsidium Heilbronn
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bürgermeisteramt Gemeinde Billigheim
- Ericsson Services GmbH
- Regierungspräsidium Stuttgart, Recht und Verwaltung
- Stadt Adelsheim
- IHK Heilbronn-Franken

2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen teils mit Anregungen und Hinweisen vorgebracht:

<p>1</p>	<p>Regionalverband Heilbronn-Franken 74072 Heilbronn</p> <p>13.10.2021</p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.</p> <p>Wie in den Unterlagen richtig dargestellt wird, liegt das Plangebiet innerhalb einer nachrichtlich in der Raumnutzungskarte dargestellten Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet. Wir begrüßen die Aufwertung der bereits vorhandenen Grünfläche und den geringen Neuversiegelungsgrad.</p> <p>Die Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet (HQextrem) ist bereits in den Unterlagen dargestellt. Wir regen dazu eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde an.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Zudem wird um Übersendung einer digitalen Planfassung gebeten. Die Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung in gedruckter Form ist nicht erforderlich.</p> <p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, Mindest-Bruttowohndichte, gesicherte Leitungslagen etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Abstimmung erfolgt mit dem Landratsamt Heilbronn</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Übersendung erfolgt zur gegebenen Zeit.</p> <p>Beteiligung wird beibehalten.</p>
<p>2</p>	<p>Regierungspräsidium Stuttgart 70507 Stuttgart</p>	<p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p>	

	<p>19.10.2021</p>	<p>Es handelt sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt <u>nicht</u> um einen entwickelten Bebauungsplan, weshalb der Flächennutzungsplan laut der Begründung (S. 5) in der nächsten Fortschreibung entsprechend angepasst werden soll.</p> <p>Wir bitten dies künftig bei der Vorlage weiterer Verfahren im Formblatt entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Aufgrund der Angaben im Formblatt erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.</p> <p>Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des FNP zeitnah betrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan <u>genehmigungspflichtig</u> ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>3</p>	<p>NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH 74006 Heilbronn</p> <p>20.10.2021</p>	<p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 05.10.2021 Bebauungsplan „Sondergebiet Mehrgenerationenpark“ in Roigheim. Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes gibt es von unserer Seite keine Einwände. Bitte beachten Sie, dass in dem betroffenen Grundstück Flst.Nr. 146 Versorgungsleitungen der Gasversorgung Unterland GmbH vorhanden sind. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen. Als Anlage erhalten Sie einen Lageplan über die vorhandenen Erdgasversorgungsleitungen im fraglichen Bereich für Ihre Planungsunterlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Eine weitere Beteiligung der NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH an dem Verfahren halten wir für nicht erforderlich.



4
Regierungspräsidium Freiburg
79104 Freiburg i. Br.
29.10.2021

A Allgemeine Angaben
Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Mehrgenerationenpark" und Erlass örtlicher Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan, Gemeinde Roigheim, Lkr. Heilbronn (TK 25: 6622 Möckmühl)

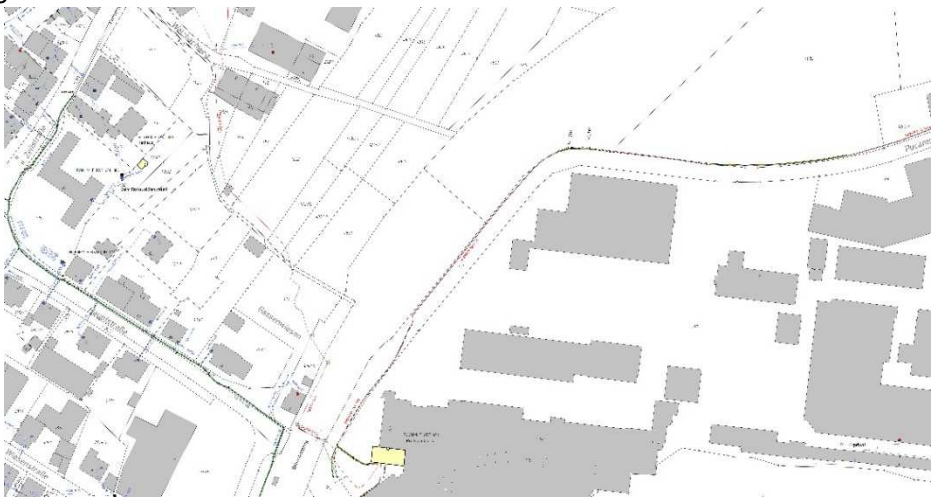
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 05.10.2021
Anhörungsfrist 16.11.2021

		<p>B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Bauliche Maßnahmen beschränken sich auf das Anlegen von Parkplätzen. Daher sind zum Vorhaben aus geotechnischer Sicht keine Hinweise, Anmerkungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	---

		<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.</p> <p>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p> <p>Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen des Mittleren Muschelkalks ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich der Seckach hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologi- schen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendun- gen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Natur- schutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--	---

		<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
5	<p>Deutsche Bahn AG 76137 Karlsruhe</p> <p>10.11.2021</p>	<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird bei Ausführung beachtet.</p> <p>Aktenvermerk LA HN vom 25.03.2020: Eine Einzäunung des Geländes ist nicht zulässig.</p>

<p>Netze BW GmbH 74613 Öhringen</p> <p>12.11.2021</p>	<p>der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht und Versicherungen, Email PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine rechtzeitige Beteiligung erfolgt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Lagepläne werden rechtzeitig angefordert.</p>
--	--	---	--

7	<p>LNV-Arbeitskreis Heilbronn 74239 Hardhausen</p> <p>BUND Regionalverband Heilbronn-Franken 74072 Heilbronn</p> <p>16.11.2021</p>	<p>mit Email vom 06.10.2021 haben Sie uns gebeten, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §4 Abs. 1 BauGB, Stellung zum Entwurf des BP Sondergebiet „Mehrgenerationenpark“ in Roigheim zu nehmen. Wir bedanken uns für die Bereitstellung der Planungsunterlagen und die Beteiligung am oben genannten Verfahren, mit der Möglichkeit zur Darstellung unserer Belange hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes in dieser Angelegenheit.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass es sich um eine gemeinsame Stellungnahme des LNV und des BUND handelt.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir Vorhaben, die das Ziel haben, generationenübergreifende Freizeitmöglichkeiten zu schaffen. Allerdings beansprucht das Plangebiet teilweise sehr schützenswerte Strukturen und es stellt sich bei einer ländlich geprägten 1500 Einwohner-Gemeinde die grundsätzliche Frage des erweiterten Bedarfs. Das Plangebiet wurde von uns am 26.10.2021 besichtigt.</p> <p>Bitte überplanen Sie Ihren Entwurf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der erweiterte Bedarf über den Spielplatz hinaus ist nachzuweisen. • Grundstücke 4823/2, 4824/1, vor allem 4826 und teilweise auch 146 weisen für Feuchtwiesen typische Merkmale auf und müssen daher von jeglicher Bebauung oder Umgestaltung ausgenommen werden. • Ziel des Bebauungsplans ist es, eine bisher eher mäßig genutzte Feuchtwiese mit hoher Biodiversität in eine Park- und Freizeitanlage zu verwandeln. Das mag' im Auge des ordnungsliebenden Betrachters Sinn machen, aus Naturschutzgründen sicher nicht. 	<p>Wird beachtet.</p> <p>Der Gemeinderat sieht den Bedarf als erforderlich an, da in der Gemeinde Roigheim kein Mehrgenerationen Treffpunkt vorhanden ist.</p> <p>Es wurde geprüft, ob es sich bei den Wiesenflächen um Nasswiesen oder Magere Flachlandmähwiesen handelt, die als geschützte Biotope zu bewerten wären. Dies ist nicht der Fall.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ziele der Gemeinde sind an dieser Stelle andere.</p>
---	--	---	--

		<p>Der angrenzende Bereich im Süden weist Strukturen auf, die als Habitat für Amphibien und möglicherweise auch von Reptilien nahezu sicher geeignet sind. Die Argumentation, dass keine Grünflächen entfallen und daher auch keine Tiere betroffen wären ist nicht nachvollziehbar und falsch.</p> <p>In Abbildung 1 ist die Situation Ende Oktober für Grundstücke 4826 und 4825 dargestellt. In einem kurzgemähten Rasen können Amphibien und Reptilien nicht leben. Da hier offenbar bedrohte Tierarten betroffen sind und Lebensräume zerstört werden ist eine saP durchzuführen und sind ggf. CEF-Maßnahmen zu planen.</p> <div data-bbox="654 603 1630 965"> </div> <p><i>Abbildung 1: Links: Grundstück 4826 und rechts der bestehende Spielplatz</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstück 4826 liegt fast vollständig im HQ10, d.h. wird regelmäßig überflutet werden. Es ist unsinnig, in so einem Gebiet überhaupt jegliche Bebauung in Erwägung zu ziehen, sei es auch nur ein Fußweg durch eine biologisch entwertete Parkanlage • Der Bebauungsplan bleibt relativ unkonkret, welche Erdbewegungen und Baumaßnahmen überhaupt durchgeführt werden soll. 	<p>Im Rahmen des Fachbeitrag Artenschutz wurde geprüft, ob Reptilien oder Amphibien betroffen sind. Dies ist nicht der Fall.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Es sind keine bedrohten Arten betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Herstellung von Wegen zu einem Spielplatz werden als sinnhaft bewertet.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bestimmte Nutzung. Aussagen über Erdbewegungen und Baumaßnahmen</p>
--	--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan schweigt sich über die Grünflächenpflege komplett aus. Es wäre hier sinnvoll, nicht alle Grünflächen als Spielrasen anzulegen, sondern größere Areale mit Blumenwiesen vorzusehen, die von der sonstigen Nutzung ausgenommen werden und schonend gemäht werden (1 x pro Jahr Ende Mitte Juli mit Entfernen der Mahd). • Am 26.10. bot sich uns dieses Bild (Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.). Es bestätigt sich, dass es trotz allen Vorkehrungen (der Abfalleimer steht keine 15m entfernt) nicht zu vermeiden ist, dass Zivilisationsabfälle in den Naturkreislauf gelangen. In einem HQ10-Gebiet ist sowas definitiv nicht sinnvoll und lehnen wir daher ab. Der Kinderspielplatz liegt unserer Einschätzung nach höher (Auffüllung?), was sich in den Hochwasserkarten allerdings anders darstellt. Vermutlich lag die Datengrundlage für die Erstellung der Hochwasserkarten vor Errichtung des Spielplatzes 	<p>sind, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen BP handelt, nicht erforderlich. Im städtebaulichen Konzept ist dargestellt, wie die Flächen künftig genutzt werden.</p> <p>Angaben werden zur Offenlage ergänzt. Die Festsetzung eines bestimmten Mahd-Rhythmus ist, da bodenrechtlich nicht relevant, in einem BP im Grunde nicht festsetzbar.</p> <p>Kenntnisnahme. Auch die Gemeinde lehnt die Vermüllung der öffentlichen Grünanlagen ab.</p>
--	--	---	--



Abbildung 2: Zivilisationsabfälle gelangen zwangsläufig in den Naturkreislauf

- In Abbildung 4 ist der aktuelle Zustand des Welzbachs dargestellt. Der Trampelpfad über den Welzbach wird den Spuren nach kaum benutzt. Auch das spricht dafür, dass sich hier Tiere angesiedelt haben, die ihr Habitat verlieren können. Das Artenspektrum muss untersucht werden.



Abbildung 3: Bestehender Spielplatz



Abbildung 4: Welzbach

Der Trampelpfad wird regelmäßig genutzt. Eine Untersuchung fand in einer mit der uNB abgestimmten Tiefe statt.



Abbildung 5: Feuchtwiese auf Flurstück 4826

- Die Schallemissionen der Freizeitanlage werden steigen und sich auf die Tierwelt negativ auswirken. Die Heckenstrukturen am südlichen Rand des Plangebiets bieten genügend Nistmöglichkeiten. Der Spielplatz hat hier sicher bereits schon eine negative Wirkung hinterlassen, allerdings sind die Grundstücke 146 und 4826 noch in der heutigen Form geeignet, entsprechende Habitate zur Verfügung zu stellen. Der Argumentation, dass durch den Spielplatz das gesamte Gebiet als vorbelastet gilt, können wir nicht folgen. Das ist keine Rechtfertigung dafür, weitere Natur zu zerstören.
- Es sind keinerlei Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, obwohl wertvolle Strukturen einer Umwandlung in eine Freizeitanlage zum Opfer fallen würden. Das ist inakzeptabel.

Wir bitten Sie, die Planung nochmals zu überarbeiten.

Die Freizeitanlage befindet sich unmittelbar an einer vielbefahrenen Bahnstrecke, im Bereich eines bestehenden Spielplatzes und nahe zur Fa. Pucaro. Es ist nicht erkennbar, dass die Schallemissionen durch die Nutzung eines Spielplatzes derart zunehmen, dass sich dadurch negative Auswirkungen auf die Tierwelt ergeben.

Eine EA-Bilanz und Ausgleichsmaßnahmen werden zur Offenlage ergänzt.

Ist erfolgt.

<p>8</p>	<p>Landratsamt Heilbronn 74072 Heilbronn</p> <p>16.11.2021</p>	<p>zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Bauplanungsrecht Wir weisen darauf hin, dass nach § 8 III BauGB das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) soweit erfolgt sein muss, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht ausreichend.</p> <p>Natur- und Artenschutz Die Gemeinde Roigheim stellt den Bebauungsplan „Sondergebiet Mehrgenerationenpark“ auf. Durch die Aufstellung soll ein Sondergebiet geschaffen werden, in dem Spiel- und Sportgeräte für alle Generationen zum Aufenthalt einladen. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.</p> <p><u>Schutzgebiete</u> Durch das Vorhaben sind weder Schutzgebiete noch der landesweite Biotopverbund betroffen. Im Geltungsbereich wurden aufgrund der Lage im Siedlungsbereich mit einer freien Fläche von kleiner als zwei Hektar den Vorgaben gemäß keine geschützten Biotope kartiert, wenn auch Bereiche mit Biotopcharakter vorkommen. Direkt angrenzend befindet sich das geschützte Biotop-Nr. 166221250046 „Gehölzbestände entlang der Bahnlinie in Roigheim“ (Stand der Offenlandbiotopkartierung 2020).</p> <p><u>Artenschutz und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</u> Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind ein Grünordnerischer Begleitplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und ein Fachbeitrag zum Artenschutz (Habitatpotentialanalyse mit nachfolgender spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung für betroffene Tierarten) zu erstellen. Durch die Anlage von Wegen, Sport-, Spiel- und Erholungselementen ist von einer Veränderung des bisherigen Standortes für Pflanzen und Tiere und des Schutzguts Boden auszugehen (Schutzmatten oder Rindenmulch/Sand o. ä. um die Spielgeräte, Stellplätze und Wege usw).</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Für die Offenlage des BP wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung und der vorhandenen Bodentypen erstellt.</p>
----------	---	---	---

		<p>Auf der Fläche befinden sich derzeit im Bestand verschiedene Vegetations-/Biotoptypen der feuchten bis nassen Ausprägung, die darzustellen, gegenüber dem Planungszustand zu bilanzieren und im Hinblick auf einen Biotoptypstatus zu untersuchen sind, da das Gebiet mittlerweile als Außenbereich im Innenbereich eingestuft wurde.</p> <p>Mittels Habitatpotentialanalyse ist zu ermitteln, welche Arten für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung relevant sind. Hinweise: Das frühere Vorkommen von Amphibien ist bekannt und die Habitataignung aktuell noch vorhanden, so dass eine tiefergehende Untersuchung dieser Artengruppe notwendig ist. Darüber hinaus ist v. a. das Vorkommen von Futterpflanzen von feuchte- und nässeliebenden Schmetterlingsarten zu überprüfen und die Betroffenheit von Fledermäusen und Totholzkäfern zu überprüfen (z. B. Lichteinfluss, Veränderung des Insektenangebots). Bei Eingriffen in Gehölzen ist die Avifauna zu betrachten.</p> <p>Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG sind zumutbare Alternativen zu wählen, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist. Aus diesem Grund sollte eine naturnahe Gestaltung der Parkanlage vorgesehen werden. Es ist gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut vorzusehen. Ebenso sollten Teilbereiche des Areals seinem ursprünglichen Charakter entsprechend als Feuchtbiotope angelegt bzw. erhalten und nicht drainiert werden, so dass die standorttypische Feucht- und Nassvegetation mit angepasster Fauna (Insekten, Amphibien, Jagdrevier für Fledermäuse usw.) zumindest auf einem Teilareal fortbestehen kann. Aufgrund des Klimawandels gewinnen feuchte bis nasse Standorte immer mehr an Bedeutung und sind aufgrund vielfach eingebauter Drainagen selten geworden. Das Belassen der feucht-nassen Bereiche kann einen kühlenden Effekt auf die Parkanlage haben, was von Vorteil für die Parknutzer in heißen Sommern ist und die notwendige, ggf. kostspielige Bewässerung durch die höhere Bodennässe vermindert. Eine dem Standort angepasste, natürliche Gestaltung der Anlage und deren Randbereiche ist aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich.</p>	<p>Wurde überprüft. Die Grünlandflächen haben keinen Biotoptypstatus.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Untersuchungsumfang wurde mit der uNB abgestimmt.</p> <p>Es wurden im Sinne der Eingriffsvermeidung Bereiche festgelegt, in denen die Wiesenvegetation, Hochstaudenfluren und der Baumbestand erhalten und aufgewertet werden. Eine Bewässerung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
--	--	--	--

	<p>Planzeichnung Die Grünflächen im Plangebiet sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt, davon wird eine Fläche von 3.174 m² mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgelegt, auf der Spiel-, Sport- und Freizeitgeräte für alle Altersgruppen errichtet werden. Außerdem ist im städtebaulichen Konzept ein Sportfeld vorgesehen, welches in der aktuellen Plandarstellung ebenfalls in der öffentlichen Grünfläche liegen würde. Laut Textteil ist für die öffentliche Grünfläche eine artenreiche, extensiv bewirtschafteten Wiese vorgesehen. Eine zweischürige Wiese ist nicht als Sportplatz geeignet und kann dort in der Regel nicht realisiert werden. Dieser Punkt ist zu konkretisieren und im GOB für verschiedene Teilbereiche im Gebiet detaillierter darzustellen. Die bestehenden Gehölze sollten erhalten bleiben. Derzeit sind nicht alle Einzelbäume über eine Pflanzbindung gesichert.</p> <p>Textteil Im Geltungsbereich liegen derzeit schon Grünlandflächen, die nicht umgebrochen und neu eingesät werden sollten. Die Vorgabe unter Punkt 2.5.1.2 Wiesenmischung ist daher in großen Teilen des Gebietes nicht geeignet, es sei denn es wären Erdauffüllungen oder der komplette Umbruch des Geländes zur Herstellung des Parks notwendig. Die Notwendigkeit zu einem kompletten Eingriff ist jedoch nicht auf allen Flächen gegeben, weshalb das bestehende Grünland durch ein langfristiges Pflegekonzept artenreich entwickelt werden sollte. Unter Punkt 2.8.1 „Insektenschonende Beleuchtung“ sollte eine Vorgabe zu Minimierung des Lichteinsatzes ergänzt werden und eine Dauerbeleuchtung v. a. im Sommerhalbjahr in der Nacht verboten werden (Schutz der nachtaktiven Fauna wie Insekten, Fledermäuse, nachtaktive Vögel usw.).</p> <p>Landwirtschaft Die überplanten Flächen ist zwar mit Vorrangfläche 1 hinterlegt, wird aber u.E. aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. In direkter Umgebung gibt es eine Scheune und eine landwirtschaftliche Hofstelle, die aber nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Lediglich eine bereits abgängige, junge Kirsche muss aus Sicherheitsgründen entfernt werden.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Siehe Ziff. 2.7 der schriftlichen Festsetzungen.</p> <p>Wurde geändert und konkretisiert. Siehe Ziff. 2.9.1 der schriftlichen Festsetzungen</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	---	--

		<p><u>Hinweise</u> Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen ist dringend zu vermeiden. Wir regen an, diese Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu verwenden bzw. weitere dort zu integrieren z.B. Bereitstellung von Nistkästen, Pflanzung einer Streuobstwiese, Erstellung eines (feucht) Biotop, etc. um den Flächenverbrauch zu minimieren. Wir regen die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Gebäuden und Parkplätzen an, um weitere Konflikte der Flächenkonkurrenz, zur Gewinnung von Windenergie und Photovoltaik, zu vermeiden. Wir bitten auf ein agrarstrukturschonendes Flächenmanagement zu achten.</p> <p>Bodenschutz Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen. Oberboden, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.</p> <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz Begrenzt wird die Planfläche im Nordwesten durch die Wohn – und Mischbebauung der "Zeilstraße" und im Südwesten durch die Bebauung der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Siehe Ziff. 2.11.3 Bodenschutz, der schriftlichen Festsetzungen.</p>
--	--	--	---

		<p>"Hauptstraße". Nordöstlich grenzen landwirtschaftliche Grünflächen mit dahinterliegender Wohnbebauung an. Entlang der kompletten südöstlichen Gebietsgrenze verläuft die Bahnstrecke Stuttgart - Würzburg mit dazugehöriger Gleisanlage, bewachsener Böschung und Entwässerungsgraben. Östlich davon liegt das Gewerbegebiet von Roigheim. Durch das Plangebiet verläuft der Welzbach, ein Gewässer II. Ordnung.</p> <p>Nach § 29 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 Meter Breite eingehalten werden. Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.</p> <p>Beim Welzbach besteht eine ausgeprägte Böschungsoberkante, so dass sich der Gewässerrandstreifen ab ihr bemisst. In den Gewässerrandstreifen ist nach § 38 WHG und § 29 WG verboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Umwandlung von Grünland in Ackerland • Das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher • Die Neuanpflanzungen nicht standortgerechter Bäume und Sträucher • Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen • Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, • die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen (soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind) • die Nutzung als Ackerland ab 1. Januar 2019 mit Ausnahme von: Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren (Kurzumtriebsplantagen) sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von 	<p>Siehe Ziff.2.7.6 und Ziff.2.11.9 der schriftl. Festsetzungen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---

		<p>Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mit Ausnahme von: Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel <p>Im Plangebiet ist der Welzbach mit einem 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Die o.g. Verbotstatbestände gelten in dem ausgewiesenen Gewässerrandstreifen.</p> <p>Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten wird ein Teil des Plangebiets bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt. Nach § 65 Absatz 1 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete - ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf - Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Aus diesem Grund liegen Teile des Mehrgenerationenparks im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.</p> <p>Die zuständige Behörde kann abweichend die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind, 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Grenzt direkt an das allgemeine Wohngebiet „Untere Zeilstrasse und Welzbachweg“ sowie an ein Mischgebiet an.</p> <p>Ist nicht zu erwarten.</p> <p>Eine Veränderung von Wasserstand und Hochwasserabfluss ist</p>
--	--	---	--

		<p>5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,</p> <p>6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,</p> <p>7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,</p> <p>8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und</p> <p>9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.</p>	<p>nicht gegeben, siehe Wasserwirtschaftliche Stellungnahme Wald + Corbe Consulting GmbH</p> <p>Der Verlust von max. 3m³ kann durch eine Abgrabung zwischen Welzbach und dem Gerätebereich erfolgen. (Fläche 5m x 5m, Tiefe 12 cm), siehe Wasserwirtschaftliche Stellungnahme Wald + Corbe Consulting GmbH.</p> <p>Der bestehende Hochwasserschutz wird durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, siehe Wasserwirtschaftliche Stellungnahme Wald + Corbe Consulting GmbH.</p> <p>Das Gelände wird nicht in Richtung weiterer Unterlieger durchströmt. Eine Auswirkung auf Oberlieger kann ausgeschlossen werden, siehe Wasserwirtschaftliche Stellungnahme Wald + Corbe Consulting GmbH.</p> <p>Sind beachtet, siehe Wasserwirtschaftliche Stellungnahme Wald + Corbe Consulting GmbH. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist nicht erforderlich, siehe Wasserwirtschaftliche Stellungnahme Wald + Corbe Consulting GmbH</p>
--	--	---	--

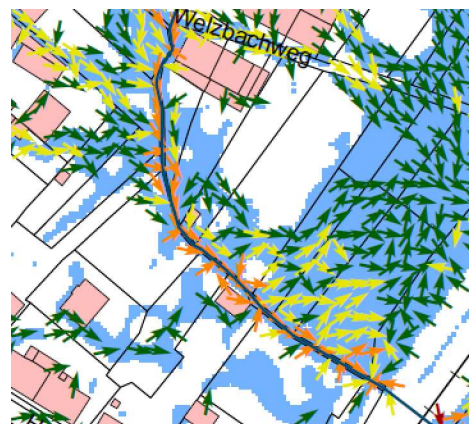
Bei der Prüfung der Voraussetzungen von Nummer 3 bis 8 sind die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Einer ausnahmsweisen Zulassung kann erst zugestimmt werden, wenn diese neun Punkte kumulativ und vollständig erfüllt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass verlorengelassener Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen ist. Dies gilt ebenso für kleine Volumina, da es keine Bagatellgrenze gibt.

Weiterhin wird das gesamte Plangebiet bei einem Extremhochwasser überschwemmt. Die Gebiete außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen somit in einem Risikogebiet nach § 78 b WHG. Bei der Aufstellung neuer Baugebiete im Außenbereich sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

Eine Abwägung hinsichtlich der Lage im Risikogebiet ist von der Gemeinde Roigheim noch zu treffen.

Die Starkregengefahrenkarten, die im Auftrag der Gemeinde Roigheim erstellt wurden zeigen, dass das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis beeinträchtigt ist.



Auszug aus den Starkregengefahrenkarten, außergewöhnlich, verschlamm

Die neun Punkte sind erfüllt, siehe Wasserwirtschaftliche Stellungnahme Wald + Corbe Consulting GmbH.

Die Überflutung bei Hochwasser ist bekannt und wird in Kauf genommen.

		<p>Dem Leitfaden zum Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden - Württemberg ist zu entnehmen, dass nach einem BGH Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.</p> <p><i>Die Kommunen haben eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. Daher sollen z.B. Flächennutzungs- und Bebauungspläne so ausgerichtet werden, dass die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt sind. Die Bauleitplanung ist hier ein wichtiges kommunales Planungswerkzeug. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden</i></p> <p><i>(BGH Urteil vom 18.02.1999 – III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).</i></p> <p>Daher müssen in den Planunterlagen noch Aussagen hinsichtlich einer Beeinträchtigung bei Starkregen erfolgen. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Roigheim. In unmittelbarer Nähe verläuft die L 586, grenzt aber nicht direkt an das Plangebiet an.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Welzbachweg, der danach unverändert als Feld-Wiesenweg weiterführt.</p> <p>Die Sichtfelder sind stets freizuhalten und dürfen nicht durch Bepflanzungen und Einfriedungen beeinträchtigt werden.</p>	<p>Es sind mit keinen Auswirkungen bei Starkregen zu rechnen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	---

Aufgestellt:
Adelsheim, 21.08.2023

Ingenieurbüro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim