ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Gemeinde Roigheim

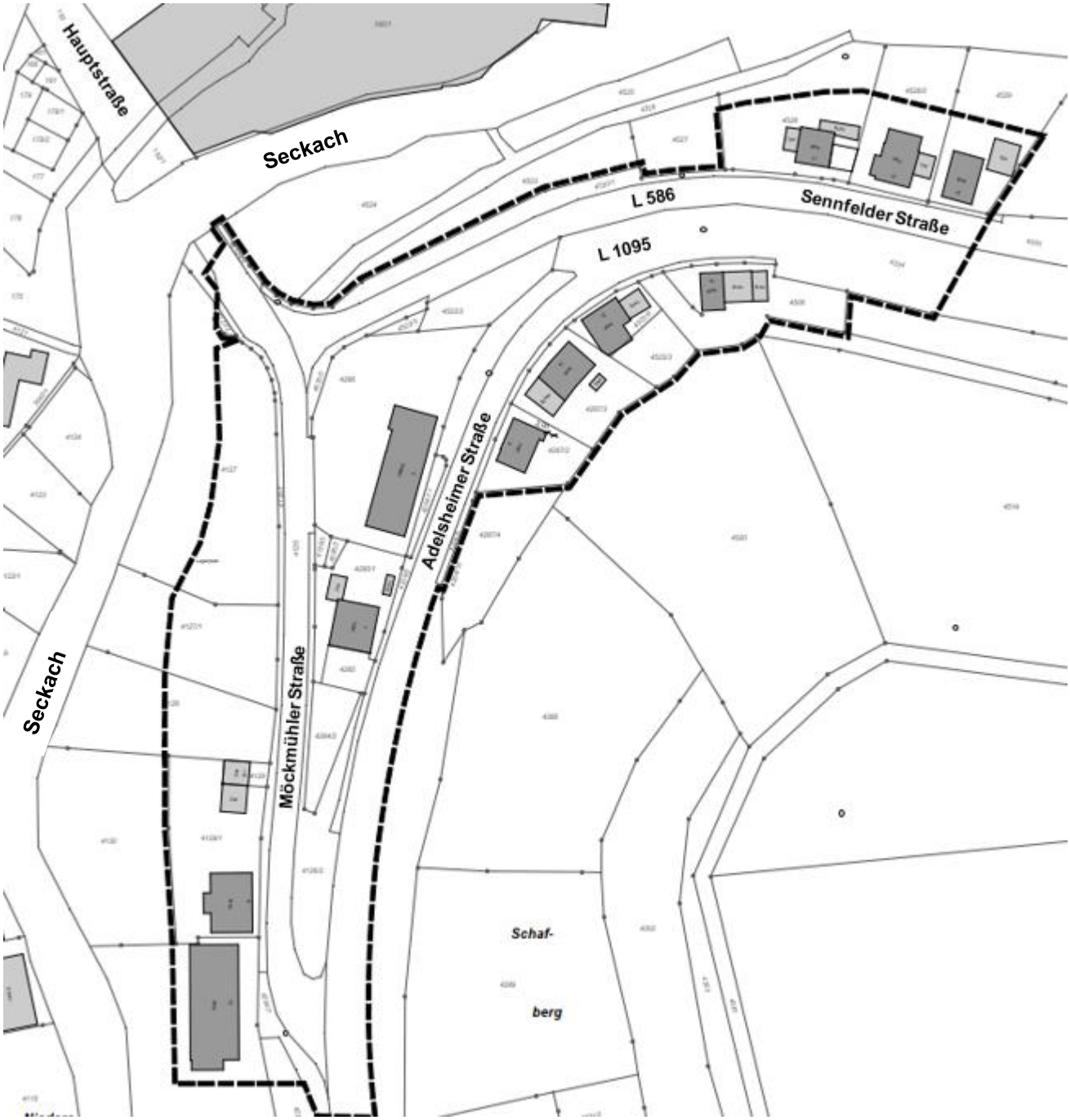
Bebauungsplan "Vorstadt"

Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfs
der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Roigheim hat in öffentlicher Sitzung am 09.09.2025 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans **"Vorstadt"** und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 01.09.2025 gebilligt und für die erneute Offenlegung nach § 4a Abs. 3 BauGB freigegeben.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Roigheim östlich der „Seckach".

Die Lage des Plangebietes und die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.



Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der Erweiterungsabsicht des bereits im Plangebiet bestehenden Gebrauchtwagenhändlers soll in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn für den im Außenbereich befindlichen Bereich des Flst. 4127 ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Gemeinde Roigheim nimmt dies zum Anlass das gesamte überwiegend bebaute Areal östlich der „Seckach“, welches sich ebenfalls im Außenbereich befindet, planungsrechtlich zu sichern und hierfür einen Bebauungsplan aufzustellen.

Durch die Planung wird das Areal östlich der „Seckach“ planungsrechtlich dem Innenbereich zugeführt. Dadurch können sowohl die Erweiterungsabsichten des gewerblichen Betriebes als auch künftige Bauabsichten innerhalb der gemischten Bebauung zu Wohnzwecken als auch zur Nachverdichtung im Bestand genutzt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz, Grünordnerischer Beitrag, Vorprüfung Natura 2000-Verträglichkeit sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden

vom 22.09.2025 bis 10.10.2025 (jeweils einschließlich)

unter dem folgenden Link auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht:

https://www.roigheim.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bauleitplanung

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung wird ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen
Zum Bebauungsplan „Vorstadt“ sind umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen zu folgenden Schutzgütern verfügbar:

Art der Informationen / Urheber	Inhalt	Schutzgut
Umweltbericht des Ingenieurbüros für Umweltplanung „Wagner+Simon Ingenieure“ vom 01.09.2025	- Angaben zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden - Angaben zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter - Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung - Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung / zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen - Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung	- Boden - Wasser - Luft und Klima - Pflanzen und Tiere - Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren - Landschaft - Biologische Vielfalt - Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt - Kultur- und sonstige Sachgüter - Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Fachbeitrag Artenschutz des Ingenieurbüros für Umweltplanung „Wagner+Simon Ingenieure“ vom 03.03.2025	- Artenschutz: Lebensbereiche und Strukturen, Wirkfaktoren des Bebauungsplans - Europäische Vogelarten - Reptilien, Fledermäuse, Amphibien, Großer Feuerfalter, Biber und Haselmaus	- Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt - Boden
Grünordnerischer Beitrag mit Bestandsplan des Ingenieurbüros für Umweltplanung „Wagner+Simon Ingenieure“ vom 01.09.2025	- Bestandsaufnahme und Bewertung - Wirkung des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft - Konflikte und Beeinträchtigungen - Ziele und Maßnahmen der Grünordnung - Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	- Pflanzen und Tiere - Klima und Luft - Boden - Wasser - Landschaft - Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Vorprüfung Natura-2000 Verträglichkeit (Vogelschutzgebiet Jagst mit Seitentälern 6624-401) des Ingenieurbüros für Umweltplanung „Wagner+Simon Ingenieure“ vom 03.03.2025	- Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen - Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen	- Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt
Stellungnahme Landratsamt Heilbronn vom 02.05.2025	- Hinweise zu den Schutzgebieten, zum Artenschutz, zum Umweltbericht, zum Ausgleich, zum Hochwasserschutz, zum Überschwemmungsgebiet, zum Wasserhaushaltsgesetz, zum Gewässerrandstreifen, zum Grundwasserschutz, zu den Altlasten, zum Bodenschutz, zum Waldabstand und zum Abwasser	- Boden - Wasser - Luft und Klima - Pflanzen und Tiere - Biologische Vielfalt - Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 14.05.2025	- Hinweise zur Raumordnung, zum Einzelhandel, zum Hochwasserschutz und Starkregen	- Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt - Wasser
Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. Umwelt vom 24.04.2025	- Hinweise zum Gewässerrandstreifen	- Wasser - Luft und Klima - Pflanzen und Tiere - Biologische Vielfalt
Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege vom 26.03.2025	- Hinweise zur Archäologischen Denkmalpflege und zur Bau- und Kunstdenkmalpflege	- Kultur- und sonstige Sachgüter
Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 07.04.2025	- Hinweise zur Geologie, zur Bodenkunde, zur Hydrogeologie und zum Bergbau	- Boden - Wasser
Stellungnahme DB AG – DB Immobilien vom 10.04.2025	- Hinweise zu Immissionen des Bahnbetriebes	- Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf überarbeitet. Eine erneute Offenlegung wird durch die folgenden **wesentlichen Änderungen** in den Planunterlagen erforderlich:

- Anpassung der Fläche der geplanten Trafostation,
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben,
- Reduzierung der Baugrenze auf die bestehende Gebäudekanten im Osten des Plangebietes.

Es wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB <u>in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen</u> Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben – insbesondere zu den oben aufgeführten wesentlichen Änderungen.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden,
- z.B. per E-Mail an info@roigheim.de (mit der Bitte um Angabe der vollständigen Anschrift)

oder bei Bedarf auch auf anderem Wege z.B.
- schriftlich an die Gemeinde (Hauptstraße 20, 74255 Roigheim),

oder
- mündlich zur Niederschrift im Rathaus während der allgemeinen Sprechzeiten.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB genannten Unterlagen im o.g. Zeitraum im Rathaus Roigheim, Hauptstraße 20, 74255 Roigheim, Zimmer 9 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Roigheim, den 18.09.2025

Michael Grimm
Bürgermeister