



Gemeinde

# Roigheim

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan „Vorstadt“

Gemarkung Roigheim

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Satzung**

Planstand: 15.12.2025

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

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



## INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
5.	Plankonzept	9
5.1	Vorhabensbeschreibung	9
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	9
5.3	Plandaten	10
6.	Planinhalte	10
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	18
7.5	Immissionen	19
8.	Angaben zur Planverwirklichung	20
8.1	Zeitplan	20

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

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.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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.

# 2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

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

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

4126 (t), 4126/1 (t), 4126/2, 4126/3, 4127 (t), 4127/1 (t), 4127/2 (t), 4128 (t), 4129, 4129/1, 4204/8, 4204/9, 4204/11, 4284/2, 4285, 4285/1, 4285/2, 4286, 4287/2, 4287/3, 4506, 4522/2, 4522/3, 4522/5, 4522/6, 4528 (t), 4528/2 (t), 4529 (t), 4530/2, 4204/6 (t), 4204/7 (t), 4204 (t), 4530 (t), 4530/1 (t), 4131 (t),

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,94 ha.

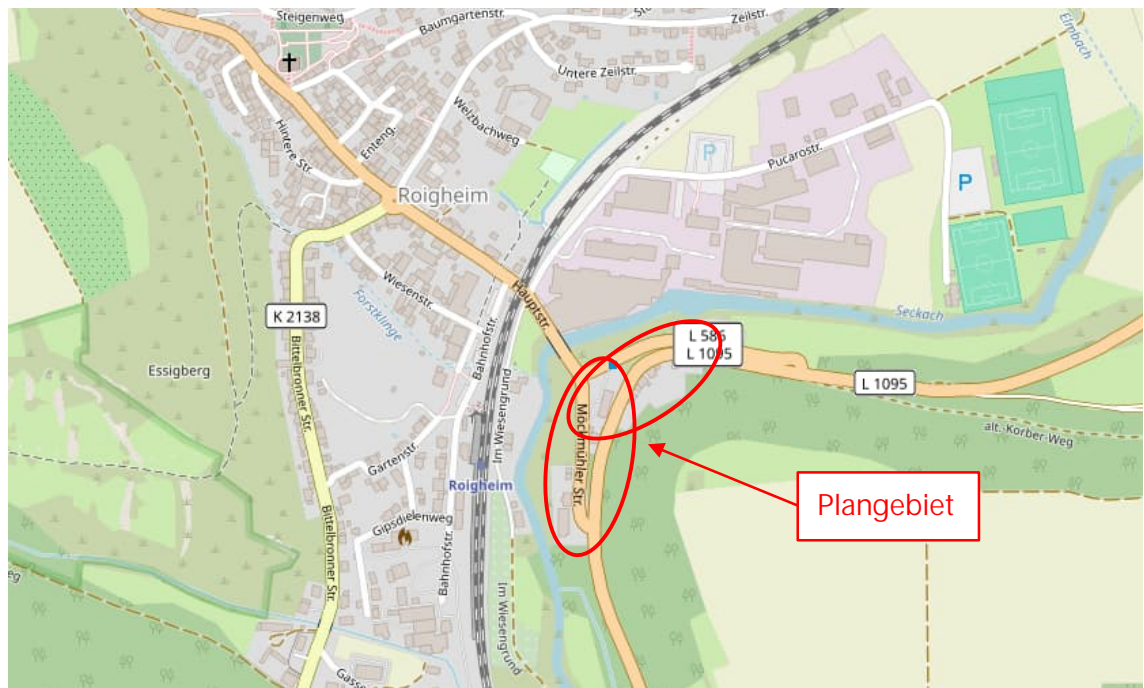


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright), 20.12.2023)

### 3.2 Bestandssituation

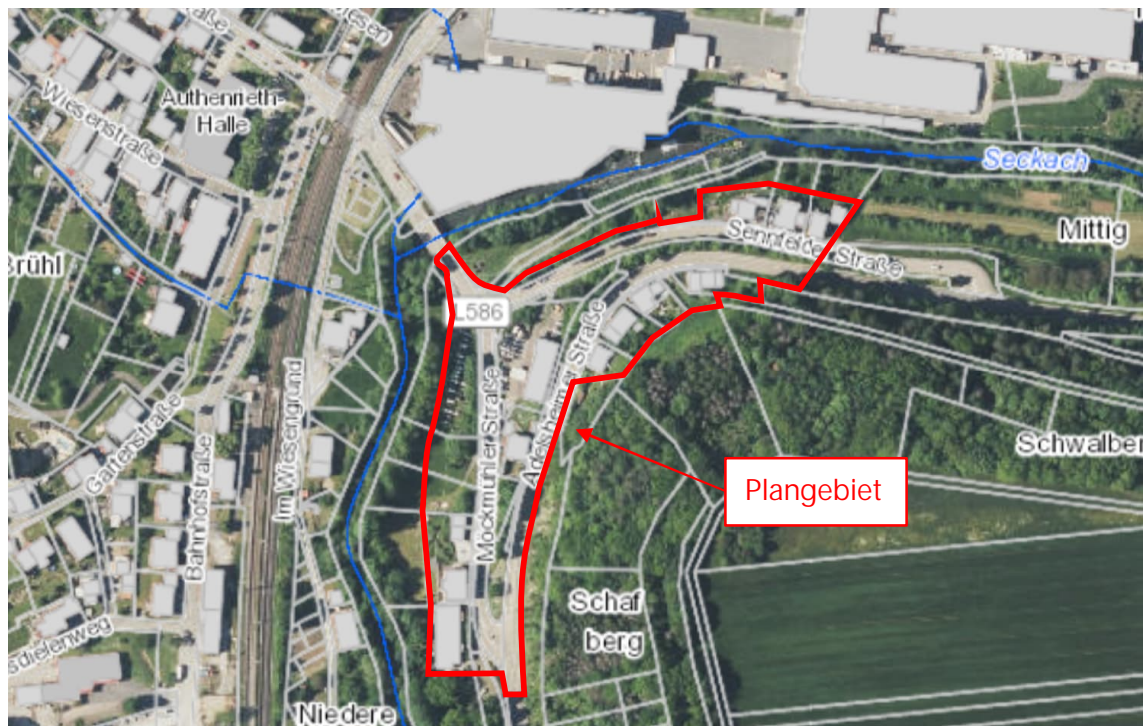


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))

Das Areal ist bereits überwiegend bebaut. Nördlich der „Sennfelder Straße“ sowie östlich der „Adelsheimer Straße“ sowie am südwestlichen Gebietsrand angrenzend an die

„Möckmühler Straße“ befinden sich überwiegend Wohngebäude. Im Bereich zwischen den drei genannten Straßen befindet sich ein Gebrauchtwagenhändler. Westlich der „Möckmühler Straße“ befinden sich unbebaute Grünflächen mit einigen Gehölz- und Baumbeständen. Westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich die „Seckach“. Diese wird durch zahlreiche Baum- und Gehölzbestände umwachsen. Nördlich des Plangebietes und der „Seckach“ befindet sich auch das Firmengelände der Firma Pucaro.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Ortskern von Roigheim. Östlich befinden sich die Talhänge der „Seckach“ mit entsprechender Bewaldung.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Areals östlich der „Seckach“ erfolgt über die „Adelsheimer Straße“ (L 1095) und die „Möckmühler Straße“ sowie die „Sennfelder Straße“ (L 586).

#### Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend erschlossen und bereits bebaut.

#### Altlastensituation und Bergbau

Das Flst.-Nr. 4529 wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Vermerk B = Belassen mit Entsorgungsrelevanz geführt.

Das vom Geltungsbereich erfasste Flurstück 4286 ist mit OU = orientierende Untersuchung bewertet. Das heißt, es ist gemäß der Altlastenbearbeitung in Baden-Württemberg eine orientierende Untersuchung erforderlich.

Im Plangebiet sind darüber hinaus keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt größtenteils innerhalb der Bergbauberechtigung „Roigheim“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Gips berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Rigips GmbH, Bodenwerder. Innerhalb des Plangebiets verläuft der zwischenzeitlich verfüllte Zugangstollen des ehem. Gipsbergwerks Roigheim.

### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Landesentwicklungsplan 2002

Roigheim ist im Landesentwicklungsplan dem Mittelbereich Neckarsulm in der Region Franken zugeordnet. Die Gemeinde gehört zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Die

Gemeinde liegt im Bereich der Landesentwicklungsachse Heilbronn - Neckarsulm (- Adelsheim/Osterburken) - Tauberbischofsheim (- Würzburg).

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Mit der vorliegenden Planung wird der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes 2002 entsprochen und eine bestehende Baulücke, welche bereits von Bestandsbebauung umgeben ist einer Nutzung zugeführt. Gleichzeitig wird durch die planungsrechtliche Sicherung der Bestandssituation des Areals eine künftige Nachverdichtung bzw. die Nutzung von Baulücken ermöglicht.

#### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Gemeinde Roigheim weist keine zentralörtliche Funktion auf und wird dem Verwaltungsraum Möckmühl zugeordnet. Sie gehört dem ländlichen Raum im engeren Sinne an. Nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) des Regionalplans hat Roigheim als Gemeinde im ländlichen Raum im engeren Sinne eine Mindest-Bruttowohndichte von 40 Einwohnern je Hektar zu erreichen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Laut Auskunft des Regionalverbandes Heilbronn-Franken wird überschlägig von 16 bis 20 Wohneinheiten im Plangebiet ausgegangen. Unter Ansatz einer durchschnittlichen Belegung von 2,2 Personen pro Haushalt und 0,85 Hektar Mischbaufläche beurteilt der Regionalverband das Ziel der Raumordnung als eingehalten.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet überwiegend als „sonstige Fläche“ bzw. am östlichen Rand im Übergangsbereich nachrichtlich als „Wald“ dargestellt. Weiterhin ist im Regionalplan für das Areal nachrichtlich eine „Bergbauberechtigung nach BBergG“ zeichnerisch dargestellt.

Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

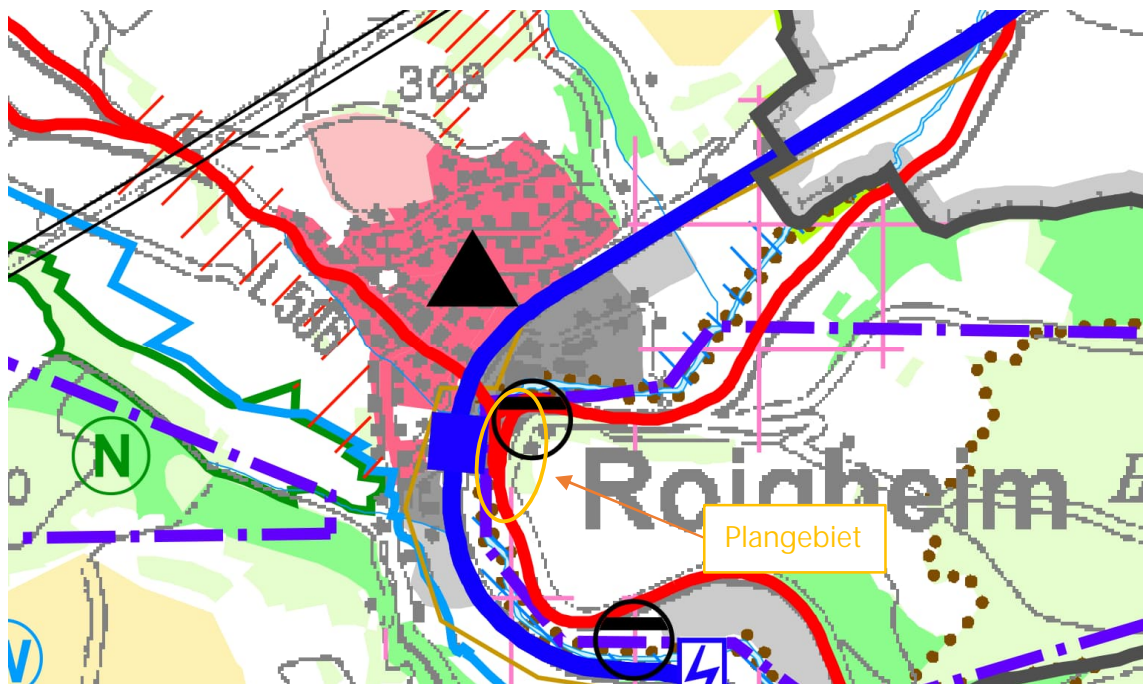


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

#### Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) und deren Anlage vom 19.08.2021 enthalten Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregeneignisse betreffend – und Grundsätze. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG.

Im Festlegungsteil werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß I.1.1 (Z) sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Gemäß I.2.1 (Z) sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Gemeinde hat sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausführlich auseinandergesetzt. Auf Kapitel 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden daher beachtet.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl, zu der die Städte Möckmühl und Widdern sowie die Gemeinden Jagsthausen und Roigheim gehören als „Mischbaufläche“ bzw. als „Gewerbefläche“ dargestellt.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

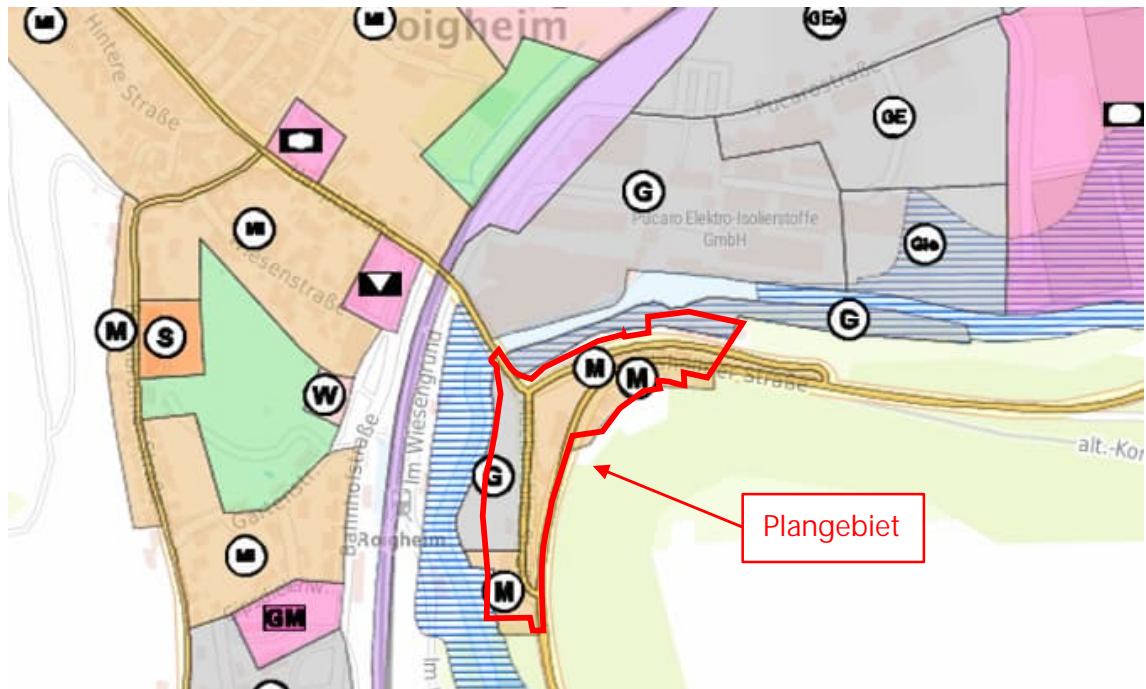


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg)



## Biotopverbund

Östlich des Plangebietes befindet sich kleinere kleinflächige Kernflächen des Biotopverbundes trockener Standorte. Daran anschließt sich ein Kernraum, welcher die Kernflächen umgibt. Östlich davon befindet sich ein 500 m-Suchraum sowie ein 1.000 m-Suchraum.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein 1.000 m-Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der bereits bestehenden Bebauung im Süden und Osten, welche lediglich planungsrechtlich gesichert wird, ist mit keinen Auswirkungen auf die Biotopverbundflächen zu rechnen.

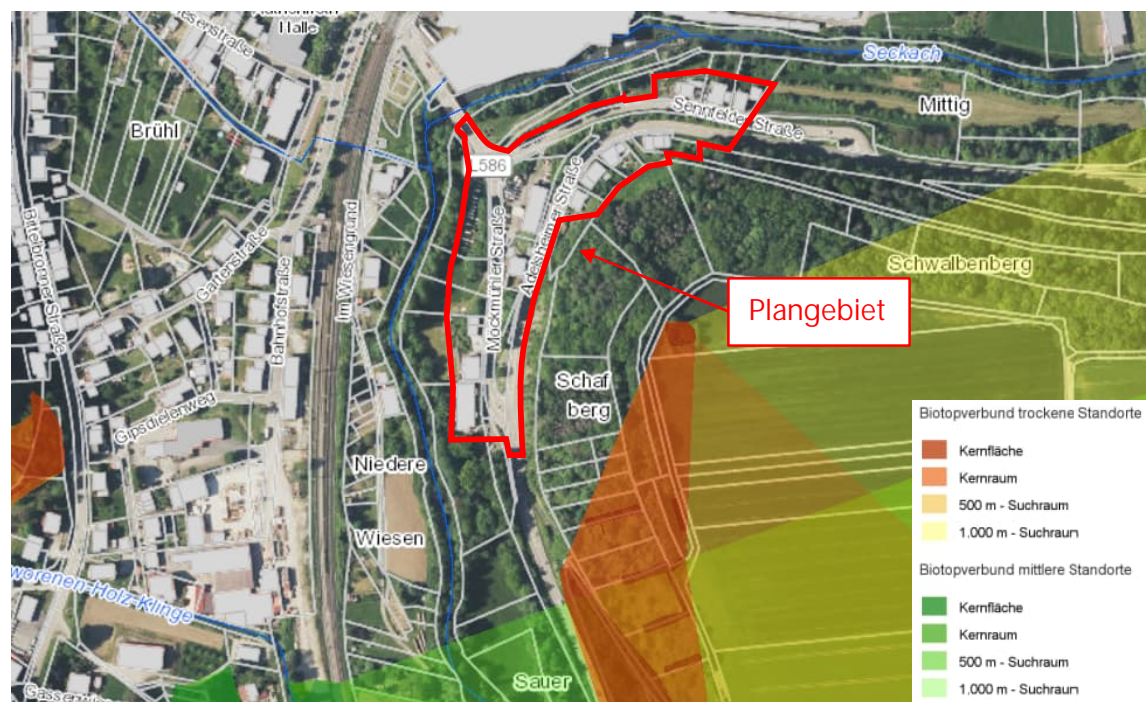


Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

## Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem



Abb. 7: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Westlich und nördlich des Arels befinden sich die Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>) sowie die Überflutungsflächen (HQ<sub>extrem</sub>) der „Seckach“. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Lediglich im Südwesten des Plangebietes erfolgt eine Überschneidung mit dem rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet (seit 07.06.1999). In diesem Bereich besteht jedoch lediglich ein Bestandsgebäude.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Die Gemeinde Roigheim möchte zur planungsrechtlichen Sicherung des bereits überwiegend bebauten Arels östlich der „Seckach“ einen Bebauungsplan aufstellen, um Erweiterungsabsichten bzw. eine Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Bebauung in Zukunft zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll durch die Ausweisung einer ergänzenden gewerblichen Baufläche am nordwestlichen Gebietsrand die konkrete Erweiterungsabsicht des bereits im Areal ansässigen Gebrauchtwagenhändlers ermöglicht werden.

### 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Das Areal ist bereits über die „Sennfelder Straße“, die „Möckmühler Straße“ sowie die „Adelsheimer Straße“ verkehrlich erschlossen.

Das Areal ist aufgrund der überwiegend bebauten Situation bereits an die Kanalisation angeschlossen. Weitere Leitungen (Wasser, Strom) stehen ebenfalls zur Verfügung.

## Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das bestehende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen.

### 5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	19.365 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland	9.030 m <sup>2</sup>	46,6 %
davon: Mischgebiet	7.995 m <sup>2</sup>	41,3 %
Gewerbegebiet	1.035 m <sup>2</sup>	5,3 %
Verkehrsflächen	8.780 m <sup>2</sup>	45,4 %
davon: Fahrbahn + Gehweg	6.655 m <sup>2</sup>	34,4 %
Verkehrsgrün	1.890 m <sup>2</sup>	9,8 %
Wirtschaftsweg	235 m <sup>2</sup>	1,2 %
Private Grünflächen	1.515 m <sup>2</sup>	7,8 %
Versorgungsfläche	40 m <sup>2</sup>	0,2 %

## 6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird überwiegend ein Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet wird die Eigenart der näheren Umgebung als Mischgebiet insgesamt bewahrt.

Weiterhin werden die allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies gewährleistet die Verträglichkeit innerhalb des Plangebietes und deckt die aktuelle bereits vorhandene Nutzungsstruktur ab. Dabei sollen auch spätere Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten mit ergänzender gewerblicher Nutzung ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Bebauung im Umfeld sind im GE-Gebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke für nicht zulässig erklärt.

Um eine großflächige Einzelhandelsansiedlung zu verhindern, sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die zentrenrelevante Güter auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den Orientierungswerte der BauNVO erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 für die gewerbliche Baufläche. Für die Bereich des Mischgebietes erfolgt orientiert am Bestand eine Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Höhenlage des Gebäudes wird bezogen auf die bestehende Straßenhöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die bestehende Straßenhöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird für die gewerblichen Bauflächen auf 9,00 m begrenzt. Bei den Gebäudehöhen im Mischgebiet wird unter Berücksichtigung des Bestandes eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde abgeleitet aus der maximalen Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der angestrebten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauungsstruktur wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds werden folgende Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen:

- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien,
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung,
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen,
- Festsetzung natürlicher und kleintierdurchlässiger Einfriedungen,
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich Sennfelder Straße/ Bushaltestelle,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich Rigips/Mundlochstollen,

- Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich Abzweig Möckmühler Straße/Adelsheimer Straße,
- Festsetzung von Verkehrsgrünflächen.

#### Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Erhaltungsgebote dienen der Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung sowie der dauerhaften Sicherung der bestehenden Bepflanzung des Areals.

### 6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

#### Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um moderne Gestaltungsformen zu ermöglichen, werden neben mehrseitig geneigten Dachformen mit einer Dachneigung von 20-45° auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

Zur ökologischen Gestaltung der Dachfläche sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Schaffung klimatischer Effekte durch Verdunstung sind bei Errichtung des Gebäudes in Flachdachbauweise die Dachflächen zu begrünen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Um eine Einbindung des geplanten Gebäudes zu gewährleisten, wird die Farbgestaltung von Gebäudefassaden eingeschränkt. Grelle und sehr helle und dunkle Farbtöne, die ein Hervortreten aus dem bebauten Siedlungsgefüge bewirken, werden ausgeschlossen. Zudem sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung unzulässig.

#### Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung bzw. negative Wirkung auf den angrenzenden Landschaftsraum durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

### 6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Vogelschlag
- Artenschutz
- Bodenaushub
- Geotechnik
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF)
- Reptilien
- Fledermäuse
- Denkmalpflege
- Waldabstand

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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 Grünordnerische Beitrag schlägt folgende Maßnahmen zur Vermeidung vor, die als Festsetzung oder Hinweis in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Wasserdurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze
- Vorgaben für Einfriedungen
- Verzicht auf Beleuchtung
- Bauzeitenregelung
- Private Grünfläche Sennfelder Straße/Bushaltestelle
- Private Grünfläche Rigips/Mundlochstollen
- Private Grünfläche Abzweig Möckmühler/Adelsheimer Straße
- Verkehrsgrünflächen
- Erhalt Gehölzbestand in MI „Autohaus“

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Grünordnerischer Beitrag) entsteht im Schutzgut Boden ein Defizit von 9.046 Ökopunkten. Im Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht ein Defizit von 18.380 Ökopunkten.

Insgesamt entsteht ein Defizit von 27.426 Ökopunkten. Der Ausgleich erfolgt über die die Ökokontomaßnahme *Nr. 125.02.028 - Grünlandextensivierung und Buntbrachen Eldengrund – Gemarkung Roigheim.*

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Land, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn geschlossen. Zur dinglichen Sicherung der zugekauften Maßnahme wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde ins Grundbuch des Maßnahmegrundstücks eingetragen.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – „Wagner + Simon Ingenieure“ durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Europäische Vogelarten:

- Das Gebiet selbst hat auf Grund der Bebauung und heutigen Nutzungen für die Vogelwelt keine besondere Bedeutung. Die Gehölzbestände sind schmal und wenig strukturreich, die noch vorhandenen Baumreihen und Einzelbäume nicht sonderlich alt und ohne erkennbare Höhlungen.
- Es schließen aber mit dem Waldrand im Osten und der Seckach mit bachbegleitendem Auewaldstreifen im Norden und Westen interessante und zum Teil geschützte (Vogelschutzgebiet) Lebensräume an.
- Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, auf eine Erfassung der Vogelwelt im Sinne einer Brutrevierkartierung zu verzichten, da kurz- und mittelfristig nur die Bebauung der Gewerbefläche vorgesehen ist und in allen übrigen Bereichen der Bestand planungsrechtlich gesichert wird.
- Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen den Bestand. Über die (bereits erfolgten) Rodungen der Ahornreihe und der Schnitthecke an der Möckmühler Straße hinaus, darf nur noch ein weiterer Gehölzbestand in MI „Autohaus“ gerodet werden. Alle übrigen Gehölzbestände sind zum Erhalt vorgesehen oder befinden sich in privaten Gartengrundstücken, in denen keine Änderungen vorgesehen sind.
- Derzeit nicht vorgesehen, aber planungsrechtlich zulässig, ist der Abbruch bzw. die Neubebauung aller Gebäude im Rahmen der nun festgesetzten Baugrenzen.
- Eine Tötung oder Verletzung von Vögeln (Verbotstatbestand Nr. 1) wäre nur dann nicht auszuschließen, wenn die weitere Rodung und die Räumung von Baufeldern zur Brutzeit erfolgt. Auch bei Abbrucharbeiten während der Brutzeit ist zu befürchten, dass Gebäudebrüter bzw. deren Nester zu Schaden kommen. Mit

folgender Maßnahme wird sichergestellt, dass zu Baubeginn in den beanspruchten Flächen keine Vögel brüten und bei Baubeginn zu Schaden kommen können: Aufnahme eines Hinweises zur *Gehölzrodung und Baufeldräumung*.

- In der Natura 2000 Vorprüfung bzgl. des angrenzenden Vogelschutzgebiets wurde geprüft und dargelegt, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der im Gebiet geschützten Vogelarten kommt.
- Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, wird die Umsetzung der unten benannten Maßnahme vorgeschlagen. Zur Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren und der späteren Umnutzungen wird empfohlen, die Maßnahme (*Vorgezogene Maßnahme (CEF)*) für alle planungsrechtlich zulässigen Gebäudeabbrüche und Umbauten einschließlich der zulässigen Gehölzrodungen und dem Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter bereits zeitnah und vorgezogen umzusetzen.
- Mit den aufgeführten Maßnahmen ist sichergestellt, dass bzgl. der Europäischen Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

#### Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Für die meisten Arten konnte nach dieser überschlägigen Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen oder betroffen sein können. Für die Artengruppe Fledermäuse, der Amphibien, der Reptilien, für den Großen Feuerfalter, den Biber und die Haselmaus konnte dieser Ausschluss vorerst nicht erfolgen. Sie werden daher näher betrachtet:

- Reptilien:

Aus Roigheim sind Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter bekannt (eigene Beobachtungen an den süd- und ostexponierten Hangbereichen nördlich der Seckach). Die Seckachau und der angrenzende, nord- bzw. westexponierte, bewaldete Hang bieten für beide Arten keine guten Lebensraumbedingungen.

Im Zuge einer Übersichtsbegehung am 16.06.2024 wurde der gesamte Geltungsbereich und angrenzende Flächen auf Lebensraumpotential untersucht.

In den fast allen Bereichen wird der Bestand planungsrechtlich gesichert und es sind keine Bauarbeiten vorgesehen und werden überwiegend auch nicht zulässig (außerhalb Baugrenzen). Die Randbereiche der Gärten und Grünflächen – soweit zugänglich – sowie vorsorglich auch alle Böschungen und Randstrukturen in den künftigen MI- und GE-Flächen wurden an drei Terminen im Juli, August und September begangen und auf Zauneidechsen und andere Reptilien kontrolliert.

Nachweise gab es bei den Begehungen nicht. Für ggf. in der Zukunft geplante Bauvorhaben wird ein *Hinweis zu den Reptilien* in den Bebauungsplan aufgenommen und über den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Landratsamt gesichert.

Mit dieser Vorgehensweise ist sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

- Fledermäuse:

Die Checkliste zur Abschichtung im Anhang zeigt, dass mindestens 8 Fledermausarten im Landschaftsraum nachgewiesen sind.

Das überwiegend bebaute und zwischen vielbefahrenen Straßen gelegene Gebiet kann als Jagdhabitat keine besondere Bedeutung haben. An den nahen Waldrändern und entlang der Seckach jagen aber mit Sicherheit regelmäßig Fledermäuse und der Auewaldstreifen wird sicher auch als Leitstruktur genutzt.

Der Baumbestand im Gebiet und am angrenzenden Auewaldstreifen wurde am 16.02.2025 auf Quartierpotential untersucht. Es wurden keine Höhlungen oder ähnliche Strukturen festgestellt, die als Quartier in Frage kommen.

Bei Begehungen am 20. Juli 2024, am 17. August, am 15. September und nochmals am 16. Februar 2025 wurde der Gebäudebestand auf Quartierpotential untersucht und potentielle Strukturen – soweit zugänglich – auf eine Nutzung durch Fledermäuse kontrolliert.

Es wurde auch geprüft, ob der zugemauerte Gipswerkstollen eine Bedeutung als Winterquartier hat. Das Einflugloch ist zwar gut angeordnet, hinter dem Loch folgt jedoch ein mehrere Meter langer, leicht geneigter Schacht. Es ist fraglich, ob Fledermäuse diesen Schacht durchfliegen können. Ausgeschlossen ist es aber nicht. Es wurden daher im Spätsommer zwei abendliche Begehungen durchgeführt. Bei beiden Begehungen gab es keinerlei Anflüge oder Schwärmaktivität am Stolleneingang.

Eine Tötung oder Verletzung (Verbotstatbestand Nr. 1) von Fledermäusen ist bei Rodung der Gehölze und bei Abbruch, Umbau oder Sanierung von Gebäuden möglich, sofern sich zum Zeitpunkt der Arbeiten Fledermäuse in den potentiellen Quartierstrukturen aufhalten. Da es keine geeigneten Winterquartiersstrukturen an den Gebäuden gibt, ist dies vor allem während der Aktivitätsphasen der Fledermäuse (i.d.R. Anfang April bis ca. Mitte Oktober) nicht auszuschließen.

Erhebliche Störungen, also solche mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen (Verbotstatbestand Nr. 2) sind nicht zu erwarten.

Derzeit sind keine Gebäudeabbrüche, Umbauten oder eine Neubebauung vorgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht dies aber für alle Gebäude im Geltungsbereich. Beim Abbruch, Umbau oder der Sanierung von Gebäuden mit Quartierpotential wäre dann zu einem späteren Zeitpunkt zu befürchten oder zumindest nicht auszuschließen, dass Quartiere verloren gehen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird daher ein *Hinweis zu den Fledermäusen* aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass bzgl. der Artengruppe der Fledermäuse keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

- Amphibien:

Von den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie gibt es aus dem Umfeld von Roigheim, vorwiegend von Gemarkung Waldmühlbach, Katzental, Schefflenz und Sennfeld, Nachweise des Nördlichen Kammolchs, der Gelbbauchunke, des Springfrosches und der Wechselkröte.

Es ist zwar denkbar, dass einige der Arten die Seckach und begleitende Gehölzbestände als Ausbreitungslinie nutzen, darauf wirkt sich die geplante Bebauung aber nicht aus.

Durch die regelmäßige Mahd im Vorfeld von Baumaßnahmen ist sichergestellt, dass keine Versteckstrukturen o.Ä. entstehen, die ggf. von Amphibien – auch solchen, die nicht im Anhang IV gelistet sind – genutzt werden.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann ausgeschlossen werden.

- Großer Feuerfalter:

Aus dem Kirnautal bei Osterburken gibt es ältere Nachweise des Großen Feuerfalters. Der Lebensraum des Feuerfalters besteht aus ampferreichen Nass- und Feuchtwiesen, Röhrichten und Hochstaudensäumen, in denen die Eier abgelegt werden und die Raupen leben, blütenreichen Wiesen und Brachen, in denen die Falter Nektar saugen, und Rendezvousplätzen, auf denen die Männchen Reviere zur Partnerfindung besetzen.

Bei Begehungen am 17. Juli, 19. August und 5. September 2024 wurden die Wiesen- und Grünflächen des Plangebiets auf potentielle Raupenfutterpflanzen kontrolliert.

Solche wurden nicht festgestellt. Ein Vorkommen und eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art können ausgeschlossen werden.

- Biber:

An der nahen Seckach leben Biber. Auch der Abschnitt entlang des Plangebiets wird sicher regelmäßig durchschwommen. In den Gärten oberhalb des Pucaro-Wehrs und im Abschnitt südlich gibt es regelmäßig Nagespuren bzw. Spuren. Bauten sind im Bereich oberhalb und unterhalb der Kläranlage und der Gemarkungsgrenze zu Möckmühl bekannt, aber auch oberhalb des Sportgeländes in Richtung Sennfeld halten sich regelmäßig Biber auf und haben dort vermutlich ebenfalls Bauten.

Im Abschnitt entlang des Plangebiets und insbesondere im Umfeld der geplanten gewerblichen Baufläche gibt es keine aktuellen Hinweise (Nagespuren, Biberrutschen, etc.).

Zur Seckach wird mit der geplanten GE-Fläche ein entsprechender Pufferabstand eingehalten (Gewässerrandstreifen und ÜSG). Beeinträchtigungen des Biberlebensraums und das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

- Haselmaus:

Die Haselmaus ist weit verbreitet und kommt in verschiedensten Wald- und Gehölzhabitaten vor. Im Geltungsbereich gibt es keine potentiellen Lebensräume. Die Hecken im Gebiet liegen isoliert zwischen Straßen und sind für Haselmäuse, die gehölzfreie Barrieren von über 6,00 m in der Regel nicht überwinden können, nicht zugänglich.

Ein Vorkommen ist im östlich bzw. südlich angrenzenden Wald möglich, durch die nord- und westexponierte, über weite Teile des Tages unbesonnte Lage aber unwahrscheinlich. In den Waldbestand und die Waldrandsituation wird nicht eingegriffen. Selbst bei einem Vorkommen wäre daher nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Hinweis zur Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr,
- Hinweis zu vorgezogenen Maßnahmen (CEF) Vögel,
- Hinweis zu den Reptilien,
- Hinweis zu den Fledermäusen.

Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt.

Die ausführlichen Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem beigefügten Fachbeitrag entnommen werden.

### 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Pflanzbindung am westlichen Gebietsrand des Areals zur Eingrünung und zur Einbindung in die angrenzende Landschaft.
- Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen bei Flachdachbauweise zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten im Areal zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

### 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich das Überschwemmungsgebiet des HQ<sub>100</sub> sowie die Überflutungsflächen des HQ<sub>extrem</sub>. Die

Bestandsbebauung sowie die geplanten Baufelder befinden sich alle außerhalb der ausgewiesenen Flächen. Negative Auswirkungen durch Hochwasser sind daher unwahrscheinlich.

In der Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Roigheim, welche über den Daten- und Kartendienst der LUBW abrufbar ist, werden innerhalb des Plangebietes bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis kleinere Teilflächen überflutet. Insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen (Sennfelder Straße und Adelsheimer Straße) im östlichen bzw. südlichen Teilbereich der Verkehrsflächen sowie südöstlich der Wohnbebauung an der Adelsheimer Straße. Weitere kleinflächige Überflutungsflächen ergeben sich im Bereich der bestehenden Grünflächen westlich der Möckmühler Straße. Dabei ergeben sich Überflutungstiefen von 0,05 bis 0,5 m.

Mit aus den Höhenlagen einströmendem Starkregen ist daher insbesondere am östlichen Gebietsrand zu rechnen. Überflutungen der Bestandsbebauung durch Starkregen sind möglich. Es wurde in Hinweis zum Starkregen in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### 7.5 Immissionen

Aufgrund des nahezu vollständig bebauten Areals mit bestehender gemischter Nutzung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu rechnen. Die bereits bestehende bauliche Situation wird lediglich planungsrechtlich erfasst.

Durch die Ausweisung der beiden nordwestlichen Baugrundstücke als gewerbliche Bauflächen ist aufgrund der geplanten Nutzung als Erweiterungsfläche des Gebrauchtwagenhändlers mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung zu rechnen.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Roigheim, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

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