



**Gemeinde Roigheim**

## **Bebauungsplan „Vorstadt“**

Teil 2 der Begründung

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c

Stand: 15.12.2025



**Wagner + Simon Ingenieure GmbH**  
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Adalbert-Stifter-Weg 2    Tel. 06261 / 918390  
74821 Mosbach            Fax. 06261 / 918399

E-Mail: [info@wsingenieure.de](mailto:info@wsingenieure.de)

## Inhalt

	Seite
0	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben. ....3
1	Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....3
2	Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben. ....4
3	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung. ....4
4	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....7
5	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.....7
6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden. ....8
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....14
8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.....14
9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase der geplanten Vorhaben .....14
10	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. ....15
11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. ....15
12	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.....15
13	Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind und soweit angemessen Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt.....16
14	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind. ....16
15	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. ....17

## 0 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Gemeinde Roigheim plant, den ca. 1,9 ha großen Bebauungsplan „Vorstadt“ zur planungsrechtlichen Sicherung und kleinräumigen Erweiterung vorhandener Wohn- und Gewerbebebauung aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst Abschnitte der Möckmühler Straße, Sennfelder Straße und der Adelsheimer Straße einschließlich der angrenzenden Wohnbebauung und das Gelände eines Autohauses. Entlang der Seckach bezieht er eine Wiesenfläche mit ein, auf der ehemals das Roigheimer Gipswerk stand. Die anstehenden Böden sind überprägt, verändert, überbaut und versiegelt. Natürliche Funktionserfüllungen sind nicht mehr zu erwarten.

Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen den Bestand planungsrechtlich sichern und setzt dafür überwiegend Mischgebiete, Grünflächen und Verkehrsflächen fest. Für das Autohaus sollen Erweiterungsmöglichkeiten in Form eines kleinen Gewerbegebiets entstehen, konkret geplant sind Ausstellflächen für Autos. Es wird eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung ermöglicht, bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden sind zum Teil Eingriffe zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, Grundwasser und Oberflächengewässer und die klimatische Situation vor Ort werden nicht erheblich sein.

Es sind *Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen* und zum *Ausgleich* von naturschutzrechtlichen Eingriffen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die *Eingriffe* in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und Boden können im Geltungsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden. Zum Ausgleich des ermittelten Ökopunktedefizits wird eine externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

*Schutzgebiete nach Naturschutzrecht* sind nicht unmittelbar betroffen. Erheblich negative Auswirkungen auf angrenzende geschützte Biotope und das Vogelschutzgebiet sind nicht zu erwarten. Letzteres wurde im Rahmen einer Vorprüfung der Natura2000-Verträglichkeit geprüft. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Entlang der Seckach bestehen 10 m breite *Gewässerrandstreifen*, die aus dem Geltungsbereich ausgespart werden.

Im *Regionalplan* ist das Gebiet überwiegend als „Sonstige Fläche“ dargestellt. Im *Flächennutzungsplan* ist das Gebiet als „Mischbaufläche“ bzw. „Gewerbefläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt. Ein *Landschaftsplan* liegt nicht vor.

Flächen des *Fachplans Landesweiter Biotopverbund* sind nicht betroffen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten kann durch Vermeidungsmaßnahmen und vorsorglich umgesetzte CEF-Maßnahmen vermieden werden.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

## 1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Roigheim plant, den ca. 1,9 ha großen Bebauungsplan „Vorstadt“ zur planungsrechtlichen Sicherung und kleinräumigen Erweiterung vorhandener Wohn- und Gewerbebebauung aufzustellen.

## 2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Hauptzweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Ausstellflächen des ansässigen Autohauses im Bereich westlich der Möckmühler Straße. Der Anlass wird genutzt, um für das gesamte als Außenbereich angesehene Gebiet Planungsrecht zu schaffen. Weitere Bauvorhaben sind kurz- bis mittelfristig nicht vorgesehen.

Für die geplanten Ausstellflächen setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) fest. Innerhalb der Baugrenze wäre im Rahmen der GRZ von 0,8 die Bebauung mit einem bis zu 9,00 m hohen Gebäude zulässig. Tatsächlich geplant ist derzeit nur die Befestigung als ebene Ausstellfläche und eine Geländeabfangung. Baumreihe und Schnitthecke wurden bereits entfernt. Für das Areal mit dem bestehenden Autohaus und dem südlich anschließenden Wohnhaus und für die Villa Authenrieth mit angrenzenden Gebäuden wird ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird der Bestand planungsrechtlich gesichert. In beiden Bereichen ist die GRZ bereits voll ausgereizt. Im Rahmen der Festsetzungen und innerhalb der Baugrenzen werden grundsätzlich aber eine Neubebauung, An- oder Umbauten zulässig. Der innerhalb des MI liegende Gehölzbestand nördlich des Autohauses wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Für die vier Wohngrundstücke südlich der Adelsheimer Straße und die drei Wohngrundstücke nördlich der Sennfelder Straße werden ebenfalls Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Baugrenzen werden in diesen Bereichen eng um die Bestandsbebauung gelegt. Sanierungen oder Umbauten, ggf. auch der Abbruch und die Neubebauung werden damit zulässig, allerdings weitgehend innerhalb der heutigen Dimensionen.

Alle Straßen- und Wegeflächen werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Der Ausbau der Erschließung ist nicht erforderlich. Die Grünflächen mit Hecken- und Baumbestand und die Grünflächen in den Straßenteilern werden je nach Eigentumsverhältnissen als private Grünflächen oder als Verkehrsgrünflächen mit Erhaltungsgeboten für die vorhandenen Gehölzbestände festgesetzt. Der zugemauerte Eingang zum Gipsstollen mit umgebenden Gehölzbestand und vorgelagerter Wiesenfläche wird (entgegen der Festsetzung im Vorentwurf) als private Grünfläche festgesetzt und im heutigen Zustand erhalten. Eine Verbauung des Zugangs ist damit nicht möglich.

Die Flächenbilanz zeigt die Änderung der Nutzung der *natürlichen Ressource Fläche* im Gebiet.

Flächenbezeichnung	Bestand (m <sup>2</sup> )	Planung (m <sup>2</sup> )
Wiesenflächen	1.015	-
Garten und Grünfläche	2.637	-
Feldhecke	611	-
Zierhecken	60	-
Bebaut, versiegelt	4.747	-
Verkehrsflächen (Straßen, Wege ohne Verkehrsgrün)	6.890	6.890
Verkehrsgrün	1.890	1.890
Private Grünflächen	1.515	1.515
Gewerbegebiet GE	-	1.035
<i>davon überbaubar im Rahmen der GRZ von 0,8</i>	-	828
Mischgebiete MI	-	7.995
<i>davon überbaubar im Rahmen der GRZ von 0,6</i>	-	4.797
Versorgungsfläche	-	40
<b>Summe:</b>	<b>19.365</b>	<b>19.365</b>

### 3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** bestimmt Ziele zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn nicht vermeidbar durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt. Es werden dort auch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die die Eingriffe in Natur und Landschaft im Gebiet zum Teil ausgleichen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt, dass bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere und Boden Beeinträchtigungen entstehen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind. Die folgende Aufstellung zeigt die zu erwartenden Eingriffe in den einzelnen Bauflächen:

Baufläche	Defizit Boden	Defizit Pflanzen/Tiere	Gesamtdefizit
Gewerbegebiet GE	6.958 ÖP	14.829 ÖP	21.787 ÖP
MI „Autohaus“	-	1.616 ÖP	1.616 ÖP
MI „Sennfelder Str.“	-	-	- ÖP
MI „Adelsheimer Str.“	1.818 ÖP	1.515 ÖP	3.333 ÖP
MI „Villa Authenrieth“	- ÖP	- ÖP	- ÖP
Versorgungsfläche	270 ÖP	420 ÖP	690 ÖP
		<b>Gesamtdefizit</b>	<b>27.426 ÖP</b>

Der Ausgleich des im Grünordnerischen Beitrag ermittelten Defizits von **27.426 ÖP** erfolgt über Zuordnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme **Nr. 125.02.028 - Grünlandextensivierung und Buntbrachen Eldengrund – Gemarkung Roigheim**.

Bei den Schutzgütern Luft/Klima, Landschaftsbild und Erholung und Wasser entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### Geschützte Biotope

An den Geltungsbereich grenzen geschützte Biotope an bzw. liegen im näheren Umfeld:

- Feldgehölze an der Seckach in Roigheim (6622-125-2051) nördlich
- Auwaldstreifen an der Seckach O Roigheim (...-0084) nördlich
- Auwaldstreifen an der Seckach in Roigheim (...-0106) westlich
- Seckach S Roigheim (...-0108) südwestlich
- Steinriegel O Roigheim (...-3503) südlich und östlich am Talhang

Die Biotope liegen außerhalb des Plangebiets und es werden entsprechende Abstände eingehalten, sodass durch die geplanten und auch alle sonstigen, möglichen Baumaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Rd. 300 m westlich beginnt am gegenüberliegenden Talhang das **Naturschutzgebiet** NSG Hörnle. Das Schutzgut liegt ausreichend weit entfernt und ist von der Planung nicht betroffen.

### ***Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete:***

Die gesamte Seckach mit begleitenden Auewaldstreifen ist Teil des **Vogelschutzgebiets** „Jagst mit Seitentälern“ (6624-401). Die Auswirkungen der Planung auf das Vogelschutzgebiet, der darin geschützten Lebensstätten und Arten und der für sie vorgesehenen Erhaltungsziele wurde im Rahmen einer gesonderten Vorprüfung der Natura2000-Verträglichkeit geprüft. Sie kommt zum Ergebnis, dass durch die durch den Bebauungsplan zulässigen Wirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### ***Artenschutzrechtliche Prüfung***

Im Rahmen der Umweltprüfung, dokumentiert mit diesem Umweltbericht, ist auch eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Für die Europäischen Vogelarten und die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie muss sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Eine Betroffenheit der Artengruppe der Vögel kann durch Vermeidungsmaßnahmen (Rodung und Rückschnitt nur im Winterhalbjahr, Gebäudeabbrüche nur im Winterhalbjahr oder nach vorheriger Kontrolle) und durch vorsorglich umgesetzte CEF-Maßnahmen (Aufhängen von Nistkästen) vermieden werden.

Bei den Arten des Anhang IV wurde eine Betroffenheit der Fledermäuse, der Reptilien, der Amphibien, des Großen Feuerfalters, der Haselmaus und des Bibers geprüft.

Bezüglich der Fledermäuse wurde an einigen Gebäuden Quartierpotential, aber keine Hinweise auf eine Nutzung festgestellt. Ebenso gab es keine Hinweise auf ein Winterquartier im Gipswerkstollen. Um bei möglichen Gebäudeabbrüchen oder Umbauten den Verlust von Quartieren zu vermeiden, werden Maßnahmen festgelegt, die bei künftigen Baumaßnahmen zu beachten sind.

Reptilienarten des Anhang IV wurden nicht nachgewiesen. Die Lebensraumeignung ist durch die überwiegend nord- und westexponierte Lage gering. Es werden vorsorglich Maßnahmen festgelegt, die bei künftigen Baumaßnahmen zu beachten sind.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Amphibienarten des Anhang IV, des Großen Feuerfalters, der Haselmaus und des Bibers konnte ausgeschlossen werden.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ist sichergestellt, dass die durch den Bebauungsplan zulässigen Wirkungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen. Artenschutzrechtliche Ausnahmen sind nicht erforderlich.

*Das Wasserhaushaltsgesetz enthält Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer und des Grundwassers, sowie zum Hochwasserschutz.*

*Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.*

An der Seckach bestehen *Gewässerrandstreifen* (§ 29 WG und §38 WHG). Im Außenbereich, als solcher das Gebiet bewertet wurde, sind diese 10 m breit.

Der Gewässerrandstreifen wird im Bereich der geplanten Bebauung aus dem Geltungsbereich ausgespart. Der bereits beanspruchte Bereich (Hackschnitzelaufgabe, etc.) muss wiederhergestellt, mit gebietsheimischem Saatgut als Wiese oder Hochstaudenflur angesät oder bepflanzt werden.

Westlich und nördlich des Plangebiets grenzen *Überschwemmungsgebiete* (HQ100) und somit ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG sowie die Überflutungsflächen (HQextrem) der Seckach an. Der Geltungsbereich wurde nach der frühzeitigen Beteiligung so angepasst, dass die Flächen soweit möglich außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen.

Im Südwesten gibt es im Bereich einer Bestandsbebauung eine kleinflächige Überschneidung mit dem rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet (seit 07.06.1999), die allerdings außerhalb des tatsächlichen HQ100 und HQ-extrem-Gebiets liegt. In diesem Bereich sind zudem

keine Änderungen an der Bestandsbebauung vorgesehen.

*Das Bundesbodenschutzgesetz und das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.*

Auswirkungen siehe Kapitel 6 Schutzgut Boden. Zu Altlasten siehe Kapitel 6 Schutzgut Boden.

#### **4 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima<sup>1</sup> und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Der § 1 Abs. 5 Satz 2 des BauGB wurde neu gefasst und damit die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung erweitert: „*Sie (Bauleitpläne) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*“

Und in § 1a Abs. 5 wurde eine Klimaschutzklausel eingeführt: „*Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*“

Klimaschutz und Klimaanpassung erhalten dadurch in der Stadtentwicklung größere Bedeutung und mehr Gewicht, ohne allerdings Vorrang vor anderen Belangen zu bekommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat die planungsrechtliche Sicherung und kleinräumige Erweiterung vorhandener Wohn- und Gewerbebebauung zum Ziel. Flächen werden befestigt, die bisher in der Lage waren, in geringem Umfang CO<sub>2</sub> zu speichern. Mit dem Erhalt von Wiesen- und Gehölzflächen werden klimatisch aktive, je nach Witterung auch kühlende Flächen erhalten und planungsrechtlich gesichert.

#### **5 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.**

Im **Regionalplan**<sup>2</sup> ist das Gebiet überwiegend als „sonstige Fläche“, im Übergangsbereich nachrichtlich als „Wald“ dargestellt. Dargestellt ist zudem eine „Bergbauberechtigung nach BBergG“ (nachrichtlich, Gipsabbau).

In der 1. **Fortschreibung des Flächennutzungsplans Verwaltungsraum Möckmühl** aus dem Jahre 1999 ist das Gebiet „SMischbaufläche“ bzw. „Gewerbefläche“. Der Bebauungsplan gilt damit als aus dem FNP entwickelt.

Ein **Landschaftsplan** liegt nicht vor.

Flächen des **Fachplan landesweiter Biotopverbund**, einschließlich der Korridore des Generalwildwegeplans, sind nicht betroffen.

Zum Bebauungsplan wurde ein **Grünordnerischer Beitrag** mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dort erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

---

<sup>1</sup> z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen

<sup>2</sup> Regionalplan Heilbronn-Franken, Heilbronn 2006

## 6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b>
<b>Schutzgut Boden</b>	
<p>Aus der Historie des Plangebiets mit der ehemaligen Gipswerknutzung und der heute noch vorhandenen Überbauung lässt sich ableiten, dass keine oder kaum noch natürliche Böden und natürliche Bodenfunktionen zu erwarten sind. Die Bodenkarte 1:50.000 zeigt für den Geltungsbereich dementsprechend teilweise Siedlung. Für die hängischen Bereiche im Osten, Süden und Norden zeigt die Bodenkarte <i>Rendzina, Terra fusca-Rendzina, Pararendzina und Rigosol aus Hangschutt</i> (J 6). Diese Bereiche sind vollständig verändert, bebaut, werden als Gärten und Grünflächen genutzt und es ist nicht davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenzusammensetzungen im Gebiet noch zu finden sind.</p> <p>Für den Bereich entlang der Seckach zeigt die Bodenkarte in einem kleinen Teilbereich <i>Mittel tiefes bis tiefes, oft kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen über Hangschutt und Fließerden</i> (J57).</p> <p>Vermutlich standen diese Böden auch unter den heutigen Wiesenflächen an der Seckach an. Die Flächen waren vormals mit einem Gipswerk bebaut, auch hier ist von vollständig veränderten Böden auszugehen.</p> <p>Für die Garten- und sonstigen Grünflächen sowie die gehölzbestandenen Böschungen wird von einer geringen bis mittleren Funktionserfüllung (GW 1,50) ausgegangen.</p> <p>Im Bereich der Wiesenflächen entlang der Seckach, ehemals mit einem Gipswerk bebaut, wird davon ausgegangen, dass die Bodenfunktionen zwar stark verändert sind, sich aber über die Jahre wieder eine verbesserte Funktionserfüllung eingestellt hat. Ausgehend von den Bodenfunktionen der natürlicherweise anstehenden Böden (J 57; GW 2,50) wird unter Berücksichtigung der o.g. Beeinträchtigungen von einer insgesamt mittleren Funktionserfüllung (GW 2,50) ausgegangen. Befestigte, bebaute und versiegelte Flächen erfüllen keine Bodenfunktionen mehr.</p>	<p>Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets und im Bereich der Versorgungsfläche werden Böden befestigt, überbaut und versiegelt. Bodenfunktionen gehen vollständig und dauerhaft verloren.</p> <p>Zusätzliche Versiegelungen in geringen Umfang sind auch in den Mischgebieten „Autohaus“ und „Adelsheimer Straße“ möglich. Böden mit geringer bis mittlerer Funktionserfüllung können dort zusätzlich überbaut werden.</p> <p>Die Mischgebiete „Sennfelder Straße“ und „Villa Authenrieth“ sind bereits vollständig entsprechend der künftigen Festsetzungen bebaut. Eine Neubebauung kann nur in den Dimensionen der heutigen Bebauung erfolgen.</p> <p>In den Grünflächen und bereits versiegelten Verkehrsflächen, in denen die heutige Situation unverändert bleibt, werden keine Bodenfunktionen beeinträchtigt.</p> <p>Bei den Beeinträchtigungen des Bodens handelt es sich überwiegend um direkte Wirkungen (Versiegelung, Verdichtung), die sich ständig oder zumindest langfristig auf die Funktionen der betroffenen Böden auswirken. In der Nutzungsphase wird es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens kommen, die über die anlage- bzw. baubedingten Wirkungen hinausgehen. Indirekte, sekundäre, kumulative oder grenzüberschreitende negative Auswirkungen auf die Böden sind nicht zu erwarten.</p>

<sup>1</sup> u.a. infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

<sup>2</sup> Soweit möglich und sinnvoll werden direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben berücksichtigt. Auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele werden ggf. berücksichtigt.

<p><b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b></p>	<p><b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b></p>
<p>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. Im Plangebiet sind darüber hinaus keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.</p>	<p>Es ist gemäß der Altlastenbearbeitung in Baden-Württemberg eine orientierende Untersuchung erforderlich.</p>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p>	
<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Gebiet ist Teil des Landschaftswasserhaushaltes. Auf den noch unversiegelten und unverbauten Flächen versickern Niederschläge teilweise im Boden. Überwiegend fließen sie aber oberflächlich oder oberflächennah der Seckach zu. Niederschläge, die über versiegelten und bebauten Flächen niedergehen, werden über die Kanalisation oder sonstige Entwässerungseinrichtungen abgeleitet. Der Anteil versiegelter oder befestigter Flächen ist hoch und auch in den unbefestigten Flächen ist durch die vormalige Nutzung (Gipswerk, etc.) von stark veränderten Böden und damit auch veränderten Versickerungsverhältnissen auszugehen.</p> <p>Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der Altwasserablagerung der Seckach und in den höheren Lagen am Rande des Talhangs einer Verwitterungs-/Umlagerungsbildung. Die hydrogeologischen Einheiten zeichnen sich durch sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit (Altwasserablagerung) und geringe Durchlässigkeit und Ergiebigkeit (Verwitterungs-/Umlagerungsbildung) aus.</p> <p>Auf Grund der anstehenden hydrogeologischen Einheiten werden die Flächen insgesamt mit geringer Bedeutung (Stufe D) für das Schutzgut bewertet. Überbaute, versiegelte und auf sonstige Weise befestigte Flächen haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut (Stufe E).</p>	<p>Die zusätzlich überbauten, versiegelten und befestigten Flächen sind verhältnismäßig klein. Der Gesamtwasserhaushalt des Gebiets verändert sich nicht merklich. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten. Eingriffe in grundwasserführende Schichten sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind eng miteinander verbunden. Auswirkungen auf den Boden bewirken zumeist auch Auswirkungen auf dessen Wasseraufnahme- und Leitungsvermögen. Daher gelten die bzgl. des Schutzguts Boden getroffenen Aussagen auch für das Teilschutzgut Grundwasser.</p>
<p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Die Seckach (Gewässer I. Ordnung) fließt von Norden kommend am Rande der Roigheimer Ortslage. Die Seckach ist in diesem Abschnitt durch die ehemaligen und zum Teil noch vorhandenen Nutzungen mit Bezug zum Bach (Pucaro, Gipswerk, etc.) stark verändert. Erst ab Höhe der „Villa Authenrieth“ ist der Bach wieder naturnäher und ab dort als geschütztes Biotop „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer“ kartiert.</p>	<p>Da in den Bach und seine Gewässerrandstreifen nicht eingriffen wird, wird auf eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung verzichtet.</p>

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	Prognose über die Entwicklung <sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen <sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.
<b>Schutzgut Luft und Klima</b>	
<p>Das Plangebiet liegt am Rande des Seckachtals, das eine wichtige Kalt- und Frischluftleitbahn ist. In den Wiesen- und Rasenflächen des Geltungsbereichs entsteht insbesondere in Strahlungs Nächten in überschaubarem Umfang Kalt- und Frischluft. Schon in Anbetracht der geringen Grünflächengröße und auf Grund der Geländeneigung kann diese Luft nur in äußerst geringem Umfang zur Durchlüftung angrenzender Siedlungsflächen beitragen. Im Vergleich zur Kalt- und Frischluft, die dem Seckachtal folgend in bzw. durch den tiefergelegenen Siedlungsbereich fließt, hat die Grünfläche eine vernachlässigbare klimatische Ausgleichsfunktion.</p> <p>Die Frei- und Grünflächen in der Ortsrandlage haben durch die geringe Größe und die Muldenlage keine nennenswerte klimatische Ausgleichswirkung auf die umliegenden Siedlungsflächen. Auf Grund der Lage in der Kaltluftleitbahn wird den Flächen aber eine hohe Bedeutung (Stufe B) beigemessen.</p>	<p>Die kleinflächige Überbauung, Versiegelung und Umgestaltung wirkt sich nicht bemerkbar negativ auf die klimatischen Funktionen aus. In den Grünflächen wird weiterhin in wie bisher geringem Umfang Kalt- und Frischluft entstehen.</p> <p>Im Kapitel 4 werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und den Klimaschutz genauer beleuchtet.</p>
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	
<p><i>Im Bereich des künftigen Gewerbegebiets:</i> Überwiegend Fettwiese mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Zierhecke mit mittlerer Bedeutung. Baumreihe aus 5 Ahorn.</p> <p><i>Im Bereich der bereits bebauten Mischgebiete:</i> Gärten mit geringer bis mittlerer Bedeutung. Bebaute, versiegelte Flächen ohne Bedeutung.</p> <p><i>Bereich Versorgungsfläche:</i> Fettwiese mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Zierhecke mit mittlerer Bedeutung.</p> <p>Das Gebiet ist zu großen Teilen bereits bebaut. An den Gebäuden können gebäudebrütende</p>	<p>Wiesenflächen werden überbaut und versiegelt, die Hecke und die Baumreihe gerodet (bereits erfolgt). Mittelwertige Biotoptypen gehen verloren.</p> <p>In den nicht überbauten Flächen entstehen kleine Grünflächen o.Ä. Mittelwertige Biotoptypen werden durch geringwertigere ersetzt.</p> <p>In den Mischgebieten „Autohaus“, und „Adelsheimer Straße“ ermöglichen die Baugrenzen und die GRZ eine geringfügige Erweiterung der Bebauung. Gartenflächen und Gehölzbestände können verloren gehen. Die Mischgebiete „Sennfelder Straße“ und „Villa Authenrieth“ sind ist bereits vollständig entsprechend der künftigen Festsetzungen bebaut. Eine Neubebauung kann nur in den Dimensionen der heutigen Bebauung erfolgen.</p> <p>Wiesenflächen werden überbaut, die Hecke gerodet. Mittelwertige Biotoptypen gehen verloren.</p> <p>Die Lebensraumverluste im Gebiet beschränken sich auf einen Teil der Wiesenfläche</p>

<p><b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b></p>	<p><b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b></p>
<p>Vogelarten brüten und an einigen auch Fledermäuse Quartiere haben. In den Gehölzbeständen sind insbesondere ubiquitäre Freibrüter zu erwarten, Bäume mit Höhlen oder störungsempfindliche Arten sind nicht zu erwarten. Die nahe Seckach und die begleitenden Gehölze ist Lebensraum einer vielfältigen Tierwelt von Fischen (u.a. Bachforelle, Äsche, Groppe), über Vögel (u.a. Eisvogel), zu Reptilien (Ringelnatter), zahlreichen Kleintieren und dem Biber. Bauten oder Dämme sind im Abschnitt entlang des Plangebiets nicht bekannt, Biber sind aber gelegentlich in den Gärten und Grünflächen nordöstlich und südwestlich anzutreffen. Die Europäischen Vogelarten und die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie werden in einem Fachbeitrag zum Artenschutz detaillierter behandelt.</p>	<p>entlang der Seckach und die bereits erfolgten Rodungen der Ahornreihe und der Schnitthecke an der Möckmühler Straße. Darüber hinaus sind nur die kleinräumige Überbauung von bisherigen Gartenflächen zulässig, die aber weder kurz- noch mittelfristig vorgesehen sind. Während Bau- und Nutzungsphase kann es zudem, insbesondere durch Lärm und Bewegungsunruhe, zu temporären Störungen der Tierwelt kommen, die auch über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus wirken können. Sie entsprechen aber weitgehend den bereits vorhandenen Störungen durch den Straßenverkehr, das Autohaus, die nahe Pucaro und die Bahnlinie. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>
<p><b>Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren</b></p>	
<p>Zwischen den biotischen (Pflanzen und Tiere) und abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Luft und Klima) besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren voneinander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.</p>	<p>Im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen wird das Wirkungsgefüge kleinräumig verändert. Der Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf die Lebensbedingungen von Pflanzen und Tieren aus. Mit der Versiegelung von Wiesenflächen entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima. Da die versiegelte Fläche aber verhältnismäßig klein ist, sind die Auswirkungen kaum merklich.</p>
<p><b>Schutzgut Landschaft</b></p>	
<p>Der Roigheimer Ortseingang wird seit Jahrzehnten von der „Villa Authenrieth“ und von gewerblicher Nutzung geprägt. Heute sind es das Firmengelände der Fa. Pucaro und das Autohaus, früher war es die Papierfabrik und das Gipswerk. Mit dem Abbruch des Gipswerks, dem Verschluss des Stollens und der deutlich weniger intensiven Nutzung der Seckach in diesem Abschnitt, haben sich am Ortsrand neue Grünflächen mit Gehölzbestände entwickelt bzw. wurden angelegt, die zwischenzeitlich zu einem deutlich harmonischeres Ortsbild geführt haben, als es noch vor Jahrzehnten der Fall war.</p> <p>Von Möckmühl oder Sennfeld kommend verschwinden die großen Gebäude der Fa. Pucaro teilweise hinter dem Auewaldstreifen der Seckach und das auch das Autohaus ist von Gehölzbeständen umgeben. Eine Baumreihe, die dieser Entwicklung zuträglich war, ist zwischenzeitlich der Erweiterung von Ausstellflächen des Autohauses gewichen. Die vorhandene Wohnbebauung diesseits und jenseits des Sennfelder Straße tragen nicht unbedingt</p>	<p>Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen den Bestand. Im Bereich der GE-Fläche sollen Ausstellflächen für das Autohaus entstehen, es ist aber auch eine Bebauung mit einem Gebäude möglich.</p> <p>In den übrigen Flächen sind Umbauten oder Neubauten weitgehend in den heutigen Dimensionen zulässig. Insgesamt wird das durch die Bestandsbebauung vorbelastete Landschaftsbild am Ortsrand nicht weiterführend erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.</p>

<p><b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b></p>	<p><b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b></p>
<p>positiv zum Erscheinungsbild bei. Das Gebiet wird insgesamt mit einer mittleren Bedeutung (Stufe C) für das Schutzgut bewertet.</p>	
<p><b>Biologische Vielfalt</b></p>	
<p>Das Gebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Die biologische Vielfalt wird im Wesentlichen durch die vorhandenen Gehölzbestände, den nahen Wald und die nahe Seckach geprägt. Im Gebiet ist eine geringe, im weiteren Umfeld zumindest eine mittlere biologische Vielfalt zu erwarten.</p>	<p>Im Rahmen der zulässigen, ergänzenden Bebauung gehen vor allem Wiesenflächen, kleinräumig ggf. Gehölzbestände und Gartenflächen verloren. Der Wald, der Großteil der Gehölzbestände und das Gewässer, die maßgeblich die Vielfalt prägen, bleiben erhalten. Insgesamt ist nicht mit einer merkbaren Abnahme der biologischen Vielfalt im Gebiet zu rechnen.</p>
<p><b>Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b></p>	
<p>Die Flächen sind bereits heute zu großen Teilen bebaut. Neben Wohnhäusern gibt es ein Autohaus, eine Bushaltestelle und einen (zugemauerten) Eingang zu einem Gipswerkstollen.</p> <p>Eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung im eigentlichen Sinne gibt es im Gebiet nicht. Die angrenzenden Waldflächen sind auf Grund der steilen Hanglage und fehlender Erschließung schwer zu bewirtschaften.</p> <p>Für die landschaftsgebundene Erholung hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Es gibt von dort aus keine Wege, die ohne die Querung von vielbefahrenen Straßen in die freie Landschaft führen und erholungsrelevante Einrichtung sind nicht vorhanden.</p>	<p>Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Planung sind weder während der Bau- noch der Betriebsphase zu erwarten.</p> <p>Die zusätzlich ermöglichten Nutzungen werden nicht zu zusätzlichen Lärm oder sonstigen erheblichen Störungen führen, die über die vorhandenen Störungen durch die nahe Bahnlinie, Straßen und das bestehende Autohaus hinausgehen.</p> <p>An der erschwerten Bewirtschaftbarkeit der Waldflächen ändert sich auch durch die Aufstellung des Bebauungsplan nichts. Landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen nicht verloren.</p> <p>Erholungsrelevante Einrichtungen sind nicht betroffen.</p>
<p><b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p>	
<p>Im Gelände gab es bis in die 70er-Jahre ein Gipswerk. Davon zeugt noch der zugemauerte Stolleneingang (Mundlochstollen).</p>	<p>Der Stolleneingang bleibt erhalten.</p>

<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung<sup>1</sup> des Umweltzustands bei Durchführung der Planung insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>2</sup> während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.</b>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	
<p>Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt u.a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden, sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen.</p>	<p>Erhebliche negative Auswirkungen, über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus, sind nicht zu erwarten.</p>

## **7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.**

Die bereits bebauten Grundstücke würden weiterhin den heutigen Nutzungen entsprechend genutzt. Ohne Aufstellung des Bebauungsplans wäre ein Rückbau der Ausstellflächen des Autohauses erforderlich.

## **8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen<sup>1</sup> auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben.<sup>2</sup>**

In der Bauphase werden in sehr geringen Umfang Flächen überbaut und befestigt, und in ebenfalls überschaubarem Umfang flächenmäßig beansprucht, deren Böden gewisse Rückhalte- und Pufferfunktionen erfüllen, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Teil des Landschaftswasserhaushaltes sind. Überbaute und versiegelte Flächen und Ressourcen sind damit dauerhaft oder zumindest langfristig ihren Funktionen teilweise oder ganz entzogen.

Die Beanspruchung der Ressourcen Fläche, Boden, Tiere, Pflanzen, Wasser und biologische Vielfalt werden in der Betriebsphase nicht über die bereits beim Bau beanspruchten Größen und Mengen wesentlich hinausgehen.

Zusätzlicher Lärm in erheblichem Umfang, Schadstoffemissionen, Erschütterungen und entstehende Wärme werden während der Betriebsphase nicht erzeugt. Strahlungsemissionen sind nicht zu erwarten.

Es ist eine Insektenschonende Beleuchtung und eine Reduzierung der zulässigen Beleuchtung in Richtung Seckach vorgesehen. Unnötige Lichtemissionen werden dadurch vermieden.

Erhebliche Auswirkungen auf die im Kapitel 6 gelisteten Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind nicht zu erwarten, sofern sich die Art und Menge an Emissionen im Rahmen der gesetzlichen Richt- und Grenzwerte bewegen.

Kumulierende von Wirkungen mit anderen Baugebieten oder Planungen sind nicht erkennbar.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz bzw. der Nutzung natürlicher Ressourcen durch kumulative Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Sowohl beim Bau als auch in der Nutzungsphase werden nach heutigem Kenntnisstand keine Stoffe oder Techniken verwendet, von denen, auch bei Unfällen oder Katastrophen, ein erhöhtes Gefahrenpotential für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgeht.

## **9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplanter Überwachungsmaßnahmen für die Bauphase und die Betriebsphase der geplanten Vorhaben**

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

- Allgemeiner Bodenschutz

<sup>1</sup> Sofern möglich und nötig die direkten und etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben. Die auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele werden berücksichtigt.

<sup>2</sup> Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und der eingesetzten Techniken und Stoffe

- 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 ÖP**. Im Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht ein Defizit von **18.380 ÖP**. Insgesamt entsteht ein Defizit von **27.426 ÖP**. Der Ausgleich erfolgt über die die Ökokonto-maßnahme Nr. **125.02.028 - Grünlandextensivierung und Buntbrachen Eldengrund – Gemarkung Roigheim**.

## **10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern<sup>1</sup>.**

Bei den Baumaßnahmen werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich.

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

Soweit bei der Errichtung oder beim Rückbau der Anlagen Abfälle entstehen, werden sie ordnungsgemäß entsorgt.

## **11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie.**

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Gebäude müssen so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht. Ab 2022 gilt für gewerbliche Neubauten zudem eine generelle PV-Pflicht.

## **12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.**

Die Flächen sind bereits weitgehend bebaut und der Bebauungsplan zielt im Wesentlichen auf eine planungsrechtliche Sicherung des Bestands ab.

Die geplante gewerbliche Erweiterung zielt unmittelbar auf den Bedarf des ansässigen Autohauses ab, in unmittelbarer Umgebung zum Bürogebäude Ausstellflächen für KFZ zu schaffen bzw. die bereits heute als Ausstellflächen genutzten Bereiche planungsrechtlich zu sichern und deren Befestigung zu ermöglichen. Diesbezügliche anderweitige Planungsmöglichkeiten gibt es in der beengten Lage zwischen dem Talhang der Seckach und der nahen Seckach hin.

---

<sup>1</sup> Beseitigung und Verwertung, sofern möglich mit Angaben der Art und Menge.

**13 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen<sup>1</sup> zu erwarten sind und soweit angemessen Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt.<sup>2</sup>**

Im Geltungsbereich wird überwiegend der Bestand gesichert und die kleinräumige gewerbliche Erweiterung ermöglicht. Die Bauflächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

Eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht erkennbar. Weiterführende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**14 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind<sup>3</sup>.**

Die Umweltprüfung hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Fachbeitrag Artenschutz

Darin wurden folgende Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Grünordnerischer Beitrag:

- LUBW: *Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, abgestimmte Fassung, Oktober 2005*
- *Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökoto-Verordnung) vom 19. Dez. 2010, GBl. S. 1089*
- *Amt für Landeskunde, (Hrsg.): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 152 Würzburg, Geographische Landesaufnahme 1 : 200.000, Bad Godesberg, 1963*
- *Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB), (Hrsg.): Hydrogeologische Karte 1:350.000, Abruf am 05.10.2024*
- *Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg(LUBW) (Hrsg.): Klimaatlas Baden-Württemberg, Karlsruhe 2006*
- *LGRB, (Hrsg.): Geologische Karte 1:50.000, Abruf am 05.10.2024*
- *LGRB, (Hrsg.): Karte der Hydrogeologischen Einheiten 1:50.000, Abruf am 05.10.2024*
- *Regionalplan Heilbronn-Franken, Heilbronn 2006*
- *LUBW, (Hrsg.): Fachplan Landesweiter Biotopverbund, 2020, Karlsruhe*
- *LUBW: Räumliche Information und Planungssystem*
- *Weckesser, Dr. M.; Hrsg. Referats 56, Regierungspräsidium Karlsruhe: Grünlandkartierung im Regierungsbezirk Karlsruhe: Gemeinde Rosenberg – Abschlussbericht, Februar 2006*
- *Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [Hrsg.]: Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe 2018*
- *LGRB, (Hrsg.): Bodenkarte 1:50.000, Abruf am 05.10.2024*

<sup>1</sup> auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

<sup>2</sup> sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle

<sup>3</sup> zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse; mit einer Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- *LGRB, (Hrsg.): Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB, 2012*
- *LUBW (Hrsg.): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002*

Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung:

- *LUBW (Hrsg.): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung. Stand 31.12.2013.*
- *LUBW (Hrsg.): FFH-Arten in Baden-Württemberg, Erhaltungszustand der Arten in Baden-Württemberg.*
- *LUBW: Online Daten- und Kartendienst auf <http://lubw.de>.*

## **15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.**

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Zuge der Realisierung einzelner Vorhaben bei am Baufortschritt orientierten Begehungen bis hin zur Bauabnahme überprüft.

Insbesondere wird dabei auch die Wirksamkeit der Maßnahmen überprüft, die zur Vermeidung und Verminderung naturschutzfachlicher Beeinträchtigungen festgesetzt sind.

Der Stand der Umsetzung der planinternen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen wird bis zur tatsächlichen Fertigstellung jeweils zum Jahresende überprüft.

Darüber hinaus wird im 5-Jahresrhythmus durch Begehungen geprüft, ob und welche erheblichen Auswirkungen eingetreten sind und inwieweit sie von den in der Umweltprüfung prognostizierten Auswirkungen abweichen.

Ebenfalls alle fünf Jahre wird geprüft, ob die internen Kompensationsmaßnahmen ihre Funktion erfüllen.

Mosbach, den 15.12.2025

  
 Wagner + Simon Ingenieure GmbH  
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG