

GEMEINDE ROIGHEIM
ORTSTEIL ROIGHEIM

BETREFF BEBAUUNGSPLAN „VORSTADT“

Erneute Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 22.09.-10.10.2025

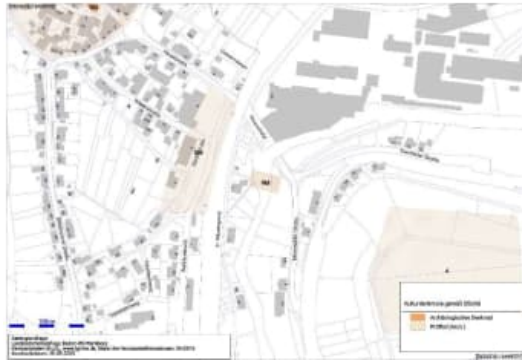
Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn Bauen und Umwelt	29.09.2025	Baurechtliche Rückmeldung zum B-Plan: Wie auf den Baurechtstagen am Mittwoch angesprochen, ist ein im B-Plan festgesetzter Waldabstand bindend. Der Gebäudebestand auf Fl. Nr. 4285/1 genießt weiterhin Bestandsschutz, jedoch ist auf der nördlichen Grundstücks-Fläche keine Bebauung zulässig im Bereich des 30 m Waldabstandes. Das Baufenster ist entsprechend anzupassend, damit keine Erwartungshaltung entsteht. In einem baurechtlichen Verfahren werden keine Befreiungen erteilt.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Anregung wird gefolgt und die Baugrenze im Bereich des Flst.Nr. 4285/1 zurückgenommen.
			Hierzu ist auch die Stellungnahme vom LRA Forst zu beachten. Vgl. Abwägungstabelle. Eine Nachverdichtung ist auf den Flächen ausdrücklich ausgeschlossen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		10.10.2025	Natur- und Artenschutz Nach Prüfung der eingereichten Planunterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: <i>Fachbeitrag Artenschutz</i> Aus dem Fachbeitrag Artenschutz ergibt sich, dass eine Betroffenheit bei kleinen Höhlenbrütern (z.B. Blaumeise, Haussperling) und von Nischen- und Halbhöhlenbrütern (Hausrotschwanz, Bachstelze) erwartet werden kann. Wie in der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung auf Seite 12 dargestellt, sind für diese Arten daher die folgenden Ersatzmaßnahmen (vorgezogene CEF-Maßnahmen) umzusetzen: • 2 Sperlingskoloniehäuser • 4 Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter • 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (26 mm Fluglochweite) • 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (32 mm Fluglochweite)	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			<i>Weitere Untersuchungen:</i> Für ggf. in der Zukunft geplante Bauvorhaben sind folgende artenschutzrechtliche Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen worden und werden über einen öffentlich-rechtlich Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt planungsrechtlich gesichert:	Wird zur Kenntnis genommen.
			• „Im Falle einer Überbauung von Gartenflächen in den Flst.Nr. 4129/1 (Authenrieth-Villa) sowie den Flst.Nr. 4528, 4528/2 und 4529 (Sennfelder Straße) und vorsorglich auch der Flst.Nr. 4287/2, 4287/3, 4522/3 und 4506 (Adelsheimer Straße) werden die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Vorfeld durch einen Fachkundigen an mind. 3 Terminen im April und Mai auf Reptilien und	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			insbesondere Zauneidechsen kontrolliert. Die Begehungen sind in einem Kurzprotokoll zu dokumentieren und der UNB vorzulegen. Gibt es Nachweise, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.“	
			• „Im Sommerhalbjahr vor einer Sanierung, einem Umbau oder einem Abbruch der Gebäude - Adelsheimer Straße 10 - Adelsheimer Straße 12 - Adelsheimer Straße 14 - Möckmühler Straße 8 (Villa Authenrieth) - Anbau Villa Authenrieth ist das Gebäude bzw. der betroffene Gebäudebereich durch einen Fachkundigen auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Der Mindestumfang der Untersuchung umfasst eine Sichtkontrolle aller relevanten Strukturen. Erbringt die Sichtkontrolle keine Hinweise auf Fledermäuse und eine Quartiersnutzung kann sicher ausgeschlossen werden, ist dies in einem Kurzprotokoll zu dokumentieren und der uNB vorzulegen. Gibt es Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder kann dies auf Grundlage der Sichtkontrolle nicht ausgeschlossen werden, sind weiterführende Untersuchungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Quartiere festgestellt, ist ein Maßnahmenkonzept zu erarbeiten und dieses ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			Wir weisen darauf hin, dass für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Roigheim und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde, erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Bitte übersenden sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahme örtlich und inhaltlich konkretisiert ist und ein Monitoring festgelegt wird. Um Vorabstimmung wird gebeten. Bei Maßnahmen auf Grundstücken, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, muss darüber hinaus zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen.	Der Anregung wird gefolgt und der öffentlich-rechtliche Vertrag bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen müssen (wie im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt) über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert sein, sodass die verlorengehenden Nistmöglichkeiten kurz- und mittelfristig ersetzt werden können, bis an den Bäumen, die in den Grünflächen gepflanzt werden, wieder Höhlen entstehen können. Ebenso sind die sonstigen im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend einzuhalten und umzusetzen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			<i>Umweltbericht</i> Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind unverändert einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			<i>Ausgleich</i> Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 27.426 Ökopunkten, hat sich aufgrund einer neu berechneten Versorgungsfläche leicht erhöht und soll laut Umweltbericht (Seite 15) über die Ökokontomaßnahme nach Naturschutzrecht mit dem Titel „Nr. 125.02.028 - Grünlandextensivierung und Buntbrachen Eldengrund – Gemarkung Roigheim“ erbracht werden. Die geforderte Beurteilung des aktuellen Zustandes der Maßnahme wurde vorgelegt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Teilmaßnahme 125.02.028.04 „Stilllegung von Ackerflächen und Anlage von mehrjährigen Buntbrachen (13.358 m²)“ ist in erfolgreicher Umsetzung und erreicht nach aktuellem Stand die vorgesehenen Ökopunkte in Höhe von 227.082 ÖP. Dies ist ausreichend um das geforderte Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes abzudecken. Es wird angeraten die erforderlichen Ökopunkte aus dieser Teilmaßnahme zu erwerben und einzulösen. Des Weiteren wird wie vom Fachgutachter empfohlen ca. die Hälfte der Flächen im Spätsommer 2025 umzubrechen und idealerweise noch im Spätsommer 2025 neu einzusäen. Ansonsten Umbruch im Herbst 2025 und Neueinsaat im Frühjahr 2026. Die Saatgutmischung ist mit dem Maßnahmenbetreuer abzustimmen. Darüber hinaus empfehlen wir die fachlichen Hinweise und Vorschläge des Maßnahmenbetreuers für den gesamten Maßnahmenkomplex mit dessen Hilfe umzusetzen, so dass eine langfristige Sicherstellung des Maßnahmenkomplexes gewährleistet ist und die Teilmaßnahme „125.02.028.01 Extensivierung der Grünlandnutzung“, die aktuell das Umsetzungsziel noch nicht erreicht hat, optimiert wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p>Wir weisen daher frühzeitig darauf hin, dass für planexterne Ausgleichsmaßnahmen der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Roigheim und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde, erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Bitte übersenden sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahme örtlich und inhaltlich konkretisiert ist und ggf. ein Monitoring festgelegt wird. Um Vorabstimmung wird gebeten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und der öffentlich-rechtliche Vertrag bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p>Bei Maßnahmen auf Grundstücken, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, muss darüber hinaus zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen und ein Monitoring festgelegt wird. Um Vorabstimmung wird gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet.</p>
			<p>Der Vertrag sollte ergänzend auch die folgenden Punkte beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Kopie des Kaufvertrags über die Ökopunkte wird sobald vorliegend unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis vorgelegt. • Der Nachweis über die Eintragung der Grunddienstbarkeit ist der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb von 6 Monaten nach Satzungsbeschluss vorzulegen. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p><i>Hinweis für die Zuordnung von Eingriffen im Kompensationsverzeichnis</i> Die Abbuchung der Ökopunkte aus dem naturschutzrechtlichen Ökokonto erfolgt mit der Eintragung eines naturschutzrechtlichen Eingriffsvorhabens, wenn dieses durch eine verfügbare Ökokonto-Maßnahme bzw. die entsprechenden Ökopunkte der Maßnahme kompensiert wird. Für die Erfassung des Eingriffs ist der Vorhabenträger (Benutzer-Leitfaden für Vorhabenträger, Kapitel 5.2.2) zuständig. Wir bitten Sie den Eingriff einzutragen und uns die Ticket-Nummer zu übersenden, um den Eingriff abschließend zuzuordnen. Weitere Informationen hierzu finden Sie hier: https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/internetanwendungsabteilung-naturschutzrechtliche-kompensation Direkter Zugang für den Vorhabenträger = Anmeldemaske:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			http://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=34	
			Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Roigheim östlich der Seckach, ein Gewässer I. Ordnung. Den Belangen des Fachbereichs Oberirdische Gewässer wurde ausreichend Rechnung getragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			Bautechnik Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen wird zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen: Der Gebäudebestand auf Fl. Nr. 4285/1 genießt weiterhin Bestandsschutz, jedoch ist auf der nördlichen Grundstücks-Fläche keine Bebauung zulässig im Bereich des 30 m Waldabstandes. Das Baufenster ist entsprechend anzupassend, damit keine Erwartungshaltung entsteht. In einem baurechtlichen Verfahren werden keine Befreiungen erteilt.	Der Anregung wird gefolgt und die Baugrenze im Bereich des Flst.Nr. 4285/1 zurückgenommen.
			<i>Hinweis:</i> Hierzu ist auch die Stellungnahme vom LRA Forst zu beachten. Vgl. Abwägungstabelle. Eine Nachverdichtung ist auf den Flächen ausdrücklich ausgeschlossen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Denkmalschutz Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt eine Fläche, die als archäologischer Prüffall (in der Karte als 9M bezeichnet) ausgewiesen ist. Hierzu finden sich folgende Erläuterungen: <i>Frühneuzeitliche Seckachbrücke</i> Die alte Bogenbrücke auf dem Titelpuffer zu J. M. Fabers Behesda Roeghemiana von 1669 bereits verzeichnet. 1876/77 ersetzt durch Neubau an anderer Stelle. Im Textteil des BPlans sind unter Nr. 2 und 16 Hinweise zur Denkmalpflege enthalten. Beide Hinweise beziehen sich auf den o.g. Prüffall. Hinweis Nr. 2 ist entbehrlich Hinweis Nr. 16 sollte um den nachfolgenden Zusatz ergänzt werden: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Fläche, die als archäologischer Prüffall ausgewiesen ist. Bei künftigen Anträgen auf Baugenehmigung in diesem Bereich ist im Rahmen des Verfahrens das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie zu hören. Im Falle des Kenntnisgabeverfahrens ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu stellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und der bestehende Hinweis zur Denkmalpflege ergänzt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			 <p>Anlage Kartenauszug aus der Denkmalliste</p>	
			<p>Forst</p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht der Unteren Forstbehörde zum Teil Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Der nach der LBO §4 (3) geforderte Abstand zum Wald von 30 m wird nicht eingehalten. Nach einem Urteil des VGH vom 23.07.2020 dient § 4 Abs. 3 der LBO aber der Gefahrenabwehr und nicht der Vermeidung von Haftungsansprüchen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Der Abstand zwischen den ausgewiesenen Baufenstern auf den Flurstücken 4287/2, 4287/3, 4522/3, 4506, 4285/1, 4285 und 4286 betrifft weniger als 30 m. Vor diesem Hintergrund ist hier eine erhöhte Gefährdungssituation (z. B. Gefahr durch umstürzende Bäume) zu unterstellen. Der geringe Abstand zum Wald stellt damit eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben dar. Letzteres soll durch die Waldabstandsvorschrift in § 4 Abs. 3 LBO vermieden werden. Hieran ändern die vorhandene Bebauung und/oder die vorgelagerte öffentliche Straße nichts.</p> <p>Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenze wurde auf die Gebäudekante der Bestandsgebäude zurückgenommen.</p>
			<p>Das Baufenster auf den Flurstücken 4287/2, 4287/3, 4522/3 und 4506 wurde auf die Gebäudekante korrigiert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Das Baufenster auf Flurstück 4285/1 würde eine Nachverdichtung ermöglichen, wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Waldabstandsstreifen von 30 m wegen der erhöhten Gefahrenlage keine neuen Gebäude errichtet werden sollten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Baugrenze im Bereich des Flst.Nr. 4285/1 zurückgenommen.</p>
			<p>Die Baufenster auf Flurstück 4127 und 4528 sind von forstlichen Belangen nicht betroffen, da es sich dort um einen gewässerbegleitenden Baumstreifen und Gehölz handelt. Das Flurstück 4528 ist im Süden nur etwa 20 m von Wald entfernt, dort wird das Baufenster aber nicht Richtung Wald erweitert oder vergrößert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken	08.10.2025	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sowie unserer Stellungnahmen vom 10.07.2024 und 26.03.2025 zu folgender Einschätzung:</p> <p>Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
3.a	RP Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	07.10.2025	Raumordnung Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 12.07.2024 und 14.05.2025.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bereits in unserer Stellungnahme vom 12.07.2024 haben wir empfohlen, Einzelhandel zu beschränken, um eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet sicher auszuschließen. Eine Einzelhandelsagglomeration kann sich wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb auf den Raum auswirken. Wir verweisen auf die Plansätze 2.4.3.2.2 (Z) zur Agglomerationsregel im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und auf Plansatz 3.3.7 im Landesentwicklungsplan 2020. Hiernach ist außerhalb einer Grundversorgung in Roigheim großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. Diese Beschränkung gilt auch für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Wir empfehlen daher im gesamten Plangebiet zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mittels geeigneter textlicher Festsetzungen zu beschränken.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wurde bereits gefolgt und ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel für die gewerbliche Baufläche aufgenommen. Der ergänzenden Empfehlung zum Ausschluss von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel für das gesamte Plangebiet wird nicht gefolgt. Die Befürchtung einer Agglomeration ist, da das Plangebiet bereits bis auf die unbebaute gewerbliche Baufläche vollständig bebaut ist, nicht erkennbar. Die kleinteilige vorhandene Nutzung der einzelnen Grundstücke mit bestehender Wohn- und Mischbebauung lässt somit von der Flächengröße bzw. der Bebaubarkeit keine großflächige Einzelhandelsnutzung zu, die eine raumordnerische Relevanz entwickeln könnte. Darüber hinaus wurde bereits mit der geplanten Nutzung im Bereich der gewerblichen Baufläche durch Ausschluss von zentrenrelevanten Gütern eine raumordnerisch relevante Agglomeration ausgeschlossen. Raumordnerische Wirkungen bezüglich einer Agglomeration liegen somit auch künftig nicht vor, die mit Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetrieben bzw. Einkaufszentren vergleichbar sind. Weiterhin hat auch der Regionalverband Heilbronn-Franken mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und der Planung zugestimmt.
			Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
		14.05.2025	<i>Raumordnung Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist für einen Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant. Danach sind alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</i>
			<i>Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In der Begründung wurde bereits auf den Regionalplan sowie auf den Landesentwicklungsplan 2002 eingegangen. Zum Bundesraumordnungsplan Hochwasser wurde ein Kapitel in die Begründung aufgenommen.</i>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201). Insoweit ist vor allem Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</i></p>	
			<p><i>Im Einzelnen: 1. Einzelhandel: Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Folglich kann es zu Agglomerationen im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 kommen. Dieser Plansatz hat den folgenden Wortlaut: PS 2.4.3.2.5 (Z) Regionalplan: „Mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Dies gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.“</i></p>	<p><i>Die Einschätzung, dass es im Plangebiet zu einer Agglomeration kommen kann, da Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
			<p><i>Da das Plangebiet nicht im Vorranggebiet für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nach PS 2.4.3.2.3 (Z) des Regionalplan liegt, wird ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben empfohlen. Wenn Einzelhandel nicht ausgeschlossen werden soll, so sind durch andere geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan Agglomerationen zu vermeiden oder es ist in einem Gutachten nachzuweisen, dass eine eventuelle Agglomeration nicht die oben im Plansatz genannten raumordnerischen Auswirkungen hat. Die Auswirkungen des im Plangebiet zulässigen Einzelhandels sollten hierzu im Rahmen einer Auswirkungsanalyse - bezogen auf die vorliegende Planung - „summierend“ ermittelt werden, wobei insbesondere auch der Einzelhandelsbesatz nicht nur der Standort sondern auch der Nachbargemeinden nach Sortimenten und Verkaufsflächen erhoben werden sollte (vgl. VGH Baden-Württemberg vom 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08).</i></p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.</i></p>
			<p><i>2. Hochwasser und Starkregen In unserer Stellungnahme vom 12.07.2024 haben wir auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 zu beachten. Sie setzt für den Hochwasserschutz Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. In deren Anlage, dem Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, findet sich u.a. die nachfolgende verbindlich zu berücksichtigende Festlegung: Ziff. 1.2.1 (Z) BRPHVAnl: „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“</i></p>	<p><i>Der Anregung wird gefolgt und zum Bundesraumordnungsplan Hochwasser ein Kapitel in die Begründung aufgenommen.</i></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<i>Zudem weisen wir im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge u.a. auf § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hin. Eine etwaige Starkregenproblematik ist auch hier zu berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung ist angemessen zu dokumentieren. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ausweislich des Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg existiert für die Gemeinde Roigheim eine Starkregenrisikokarte.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen in der Planung berücksichtigt.</i>
			<i>Aus der Starkregengefahrenkarte ergeben sich Überflutungsflächen und Überflutungstiefen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dies jedoch nicht ausreichend thematisiert und abgewogen. Bezüglich der Starkregenproblematik sollte daher insbesondere auch unter Berücksichtigung des Klimawandels, die Abwägung in der Begründung zum Bebauungsplan noch ergänzt werden.</i>	<i>Der Anregung wird gefolgt und das bestehende Kapitel zum Hochwasserschutz und Starkregen ergänzt. 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. Der Sachverhalt wurde in der Begründung ergänzt.</i>
			<i>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</i>
			<i>Wir bitten darum am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</i>
		12.07.2024	<i>Raumordnung Wir begrüßen die geplante Nachverdichtung und der damit verbundenen Schaffung zusätzlichen Wohnraums und Gewerbeflächen.</i>	<i>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</i>
			<i>Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine bestehende Kläranlage gemäß PS 4.3.1 (N) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, welche als nachrichtliche Übernahme in der Raumnutzungskarte dargestellt wird.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
			<i>Weiter befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Gebiets für Bergbauberechtigung nach BBergG gemäß PS 3.5.5 (N) Regionalplan, welches als nachrichtliche Übernahme in der Raumnutzungskarte dargestellt wird. „Bei konkurrierenden Nutzungsinteressen ist bei der Abwägung die Versorgungssicherheit mit mineralischen Rohstoffen zu gewährleisten.“</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
			<i>Darüber hinaus ist das im Regionalplan festgelegte Ziel zur Bruttowohndichte umzusetzen. Nach grober 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.</i>	<i>Es handelt sich hierbei um eine Bestandsüberplanung. Nach grober Abschätzung der Wohneinheiten und der Anzahl der Bewohner ist davon auszugehen, dass die Mindest-Bruttowohndichte eingehalten wird (siehe auch Stellungnahme VRRN)</i>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>1.3 Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50.000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückerbene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50. Das Plangebiet liegt nach der Bodenkundliche Karte Maßstab 1 : 50.000 (GeoLa BK 50) teilweise im Siedlungsbereich. Böden in Siedlungsflächen erfüllen trotz anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Daher ist auch dort entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p>	Wurde zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt.
			<p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis zum Bodenaushub in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.
			<p>2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>2.1 Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Die Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden im Talgrund sowie am unteren Hangbereich von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich</p>	Der Anregung wird gefolgt und ein Hinweis zur Geotechnik in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der unmittelbaren Umgebung bekannt. Die nächstgelegenen Verkarstungsstrukturen sind in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg östlich des Plangebiets in ca. 70–100 Entfernung verzeichnet. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells besteht unter Umständen eine Gefährdung durch von den Steilhängen/Felswänden oberhalb (östlich) des Plangebiets ausgehende Sturzprozesse. Potenzielle Ausbruchgebiete für Steinschlag bis Felssturz sind in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg eingetragen. Der gesamte Prozessraum wird dabei nicht abgedeckt. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz gegen Steinschlag, Blockschlag oder Felssturz vorhanden ist.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
			<p>2.2 Hydrogeologie Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>2.3 Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>3. Landesbergdirektion 3.1 Bergbau 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 Zugangsstollen des ehem. Gipsbergwerks Roigheim. Das Stollenmundloch ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einem textlichen Hinweis markiert. Der Zugangsstollen ist bei der Bebauungsplanung bzw. bei zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur weiteren Berücksichtigung ergänzt.</p>
			<p>Allgemeine Hinweise <u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u> Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBAnzeigeportal zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u> Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	23.09.2025	<p>Nach Prüfung aller Unterlagen können wir Ihnen hiermit mitteilen, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren erhebt. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - AöR -		<p>- es liegt keine Stellungnahme vor -</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.	Landespolizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst	02.10.2025	<p>Aufgrund der umfassenden Kriegsschäden und Bombardierungen während des Zweiten Weltkriegs ist es ratsam, vor jeder Baumaßnahme eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Dazu gehört die Auswertung von Luftbildern der Alliierten, um mögliche Kampfmittelbelastungen zu identifizieren. Alle unbeurteilten Bauflächen gelten daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen. Seit dem 2. Januar 2008 bietet der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Luftbildauswertungen für Dritte auf vertraglicher Basis an. Diese Dienstleistung ist jedoch kostenpflichtig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
11.	Dt. Telekom Technik GmbH	23.09.2025	Mit Schreiben bzw. Mail vom 24. Juni 2024/PTI 21-Betrieb haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Wird zur Kenntnis genommen.
		24.06.2024	<i>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
			<i>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu sichern.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung überwiegend um die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung. Baumaßnahmen sind nach aktuellem Planungsstand im Verkehrsraum nicht vorgesehen.</i>
			<i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigdosen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</i>
			<i>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</i>
12.	Vodafone GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	DB AG Region Südwest DB Immobilien	08.10.2025	Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.	Wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung überwiegend um die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Photovoltaik</i> Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich überwiegend um die planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung. Darüber hinaus wird lediglich ein gewerbliches Grundstück neu ausgewiesen, welches der Betriebsweiterung eines Gebrauchtwagenhändlers dient.</p>
			<p>Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p>
			<p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</p>
14.	IHK Heilbronn-Franken	30.09.2025	<p>Unter Bezugnahme auf Ihre o. g. Nachricht und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
15.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken	25.09.2025	<p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
16.	ZV Gruppenkläranlage Seckachtal	02.10.2025	<p>Der Zweckverband hat mit Schreiben vom 02.07.2024 eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit folgendem Wortlaut abgegeben, die in vollem Umfang aufrecht erhalten bleibt:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		(02.07.2025)	<p>„Als Abwasser-Zweckverband Gruppenkläranlage Seckachtal möchten wir bitten, im Verfahren die getrennte Ableitung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser im Rahmen der Erschließung umzusetzen,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich überwiegend um eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes. Lediglich im Nordwesten wird eine zusätzliche gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Eine Erschließung findet, falls erforderlich, nur für die zusätzliche gewerbliche Baufläche statt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<i>Des Weiteren sollte dem Verband auch die damit geplante anfallende Schmutzfracht aus den Abwasserkanälen mitgeteilt werden bzw. sollte die aktuelle Gesamtberechnung des Allgemeinen Kanalplanes mitgeteilt werden, damit diese mit den Daten der Kläranlage (Einwohnergleichwerte) abgestimmt werden kann. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die modernisierte Kläranlage auf 19.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt ist. "</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich überwiegend um eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes. Lediglich im Nordwesten wird eine zusätzliche gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt können keine Angaben zur späteren konkreten Nutzung und daher auch nicht zur Schmutzfracht gemacht werden.</i>
			Der Zweckverband bittet nicht nur um Kenntnisnahme, sondern um Berücksichtigung in der Planung.	
17.	ZV Bodensee Wasserversorgung	22.09.2025	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
18.	BUND Heilbronn-Franken		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	NABU Unteres Jagsttal e.V.		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V.		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Blinden- und Sehbehindertenverband Württemberg e.V. Bezirksgruppe Kreis HN		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	vVG Möckmühl/Roigheim/Widdern/Jagsthausen		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	GVV Schefflental		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	Stadt Möckmühl		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	Gemeinde Schefflenz		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
26.	Gemeinde Billigheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
27.	Stadt Adelsheim	20.10.2025	Die Stadt Adelsheim hat keine Einwände oder Bedenken zum o. g. Bebauungsplanverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.

Während der Zeit der Erneuten Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.