



Gemeinde

**Roigheim**

Landkreis Heilbronn

# Bebauungsplan „Vorstadt“

Gemarkung Roigheim

## Zusammenfassende Erklärung

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

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

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**



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

## 1. Ziel und Zweck der Planung

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

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

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

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

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

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

## 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch dreimalige Planauslage. Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung, der Offenlegung sowie im Rahmen der erneuten Offenlegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, im Rahmen der Offenlegung sowie im Rahmen der erneuten Offenlegung Anregungen und Bedenken zu den bestehenden Schutzgebieten, zum Bauplanungsrecht, zum Biotopschutz, zum Fachbeitrag Artenschutz, zum Artenschutz, zum Ausgleich, zum Umweltbericht, zum Gewässer, zum Überschwemmungsgebiet, zum Hochwasserschutz, zum Gewässerrandstreifen, zum Starkregen, zum Grundwasser, zum Bodenschutz, zu den Altlasten, zur Entwässerung, zur Straße bzw. zur L 586 und L 1095, zur Anbaubeschränkung, zur Raum-

ordnung, zur Geotechnik, zum Bergbau, zur Kampfmittelbeseitigung, zur Stromversorgung, zum Eisenbahnbetrieb, zum Abwasser, zum Waldabstand, zum Einzelhandel, zur Agglomeration, zur archäologischen Denkmalpflege, zum Denkmalschutz und zur Telekommunikationsversorgung.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, der Offenlegung sowie der erneuten Offenlegung entnommen werden.

4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planung haben sich aufgrund der überwiegenden Überplanung bzw. Sicherung der bestehenden Bestandsbebauung keine Planungsalternativen ergeben.

Aufgestellt:

Roigheim, den

Sandra Schöll, Bürgermeisterin