

Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Röteltal', Gemeinde Dörzbach Stand 19.05.2026

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 10.11.2025 bis einschließlich 11.12.2025.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum
1.	Bundesnetzagentur, 07.11.2025
2.	Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg, 07.11.2025
3.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 11.11.2025
4.	Gemeinde Assamstadt, 11.11.2025
5.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken, 12.11.2025
6.	TransnetBW, 12.11.2025
7.	Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, 14.11.2025
8.	Polizeipräsidium Heilbronn, 21.11.2025
9.	Netze BW, 28.11.2025
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH, 28.11.2025
11.	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 02.12.2025
12.	Bauernverband Schwäbisch Hall-Hohenlohe-Rem e.V., 03.12.2025
13.	Stadtwerk Tauberfranken, 03.12.2025
14.	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, 17.12.2025
15.	Regionalverband Heilbronn-Franken, 17.12.2025
16.	Industrie- und Handelskammer, 19.12.2025
17.	LVN Arbeitskreis Hohenlohe, 19.12.2025
18.	Landratsamt Hohenlohekreis, 22.12.2025

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
1. Bundesnetzagentur, 07.11.2025	
Sofern Sie die Bundesnetzagentur bzw. die Abteilung „Ausbau Stromnetze“ darin in einem Planungs- oder Genehmigungsverfahren beteiligen wollen, bitte ich um Verständnis, dass eine förmliche Stellungnahme der Bundesnetzagentur im Rahmen ihrer Zuständigkeit für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze aufgrund ihrer bundesweiten Zuständigkeit und dem damit verbundenen sehr hohen Aufkommen an Anfragen nur dann erfolgt, wenn mögliche Konflikte erkennbar sind.	Zur Kenntnis genommen
2. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg, 07.11.2025	
In Ihrem angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg.	Zur Kenntnis genommen
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 11.11.2025	
Zu o.g. erneuten Beteiligung erhalte ich die abgegebene Stellungnahme der Bundeswehr aus der ersten Beteiligung (Unser Zeichen: V-0460-25-BBP) aufrecht.	Die Stellungnahme vom 08.05.2025 enthielt keine Einwände. Zur Kenntnis genommen
4. Gemeinde Assamstadt, 11.11.2025	
Von Seiten der Gemeinde Assamstadt werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Zur Kenntnis genommen
5. Handwerkskammer Heilbronn-Franken, 12.11.2025	
Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Zur Kenntnis genommen
6. TransnetBW, 12.11.2025	
Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Röteltal“ in Dörzbach betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Zur Kenntnis genommen
7. Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, 14.11.2025	
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. Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir für nicht erforderlich.	Zur Kenntnis genommen

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
8. Polizeipräsidium Heilbronn, 21.11.2025	
Gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung bestehen keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen
9. Netze BW, 28.11.2025	
Unsere bisherige Stellungnahme vom 23.05.2025 hat weiterhin Gültigkeit. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Die Anregungen der Stellungnahme vom 23.05.2025 hinsichtlich Leitungen mit Schutzstreifen, Anpflanzung und andere Anlagen im Bereich der Leitungen wurde berücksichtigt, dargestellt und in die Hinweise aufgenommen. Zur Kenntnis genommen.
10. Deutsche Telekom Technik GmbH, 28.11.2025	
Mit Schreiben bzw. Mail vom 27. Mai 2025/PTI 21-Betrieb, Uwe Herold haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Stellungnahme vom 27.05.2025 beinhaltete keine Einwände. Es befinden sich keine Telekommunikationslinien im Plangebiet. Zur Kenntnis genommen.
11. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 02.12.2025	
11.1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmmassen" und "Holozäne Altwasserablagerung" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Unterer Muschelkalk" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. <u>Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen. 11.2. 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	Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. <u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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. <u>Hydrogeologie</u> Die Planfläche liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist. 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. <u>Geothermie</u> 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.	Die Hinweise werden übernommen. Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
<u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 11.3. Landesbergdirektion <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen
12. Bauernverband Schwäbisch Hall-Hohenlohe-Rem e.V., 03.12.2025	
Zum aktuellen Stand der Planungen bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.	Zur Kenntnis genommen
13. Stadtwerk Tauberfranken, 03.12.2025	
Wie im zeichnerischen Teil ersichtlich, verläuft an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Gashochdruckleitung des Stadtwerk Tauberfranken. Nach dem DVGW-Regelwerk muss ein Mindestabstand von 6 m zwischen Baumpflanzungen und den Gashochdruckleitungen eingehalten werden. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihren Planungen.	Baumpflanzungen sind im Mindestabstandsbereich zu Gashochdruckleitung nicht geplant. Das Pflanzgebot pfg1 (Anpflanzen von Sträuchern) wird so zurückgenommen, dass der Mindestabstand von 6m gewahrt bleibt.
14. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, 17.12.2025	
Aufgrund der Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Gärtnerei in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ändert sich die Plangebietsgröße auf 1,9 ha. Die Einbeziehung wird insbesondere deshalb begrüßt, weil Erweiterungen, die bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB möglich wären, nun einer Änderung des Bebauungsplans einhergehend mit einer raumordnerischen Beurteilung bedürfen. Insgesamt bestehen gegen das Vorhaben weiterhin keine Bedenken. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden aufgegriffen und die Planunterlagen entsprechend ergänzt. Ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wurde sowohl in der Begründung als auch in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Dabei sollte die Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit des Annexhandels (§ 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO) noch ergänzend in den textlichen Festsetzungen, jedenfalls aber mit in der Begründung, aufgenommen werden. Wir sehen dies als redaktionelle Ergänzung, die keiner erneuten Auslegung bedarf. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des Flächennutzungsplans zeitnah betrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist. Soweit ersichtlich, wurde die höhere Raumordnungsbehörde noch nicht im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt.	Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen Die Rechtsgrundlage wird ergänzt. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplan befindet sich bis zum 13. April 2026 in der ersten Beteiligungsrunde. Zur Kenntnis genommen

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
<u>Anmerkung</u> Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – trägt gegen die Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken vor	Zur Kenntnis genommen
15. Regionalverband Heilbronn-Franken, 17.12.2025	
Da der Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen entgegenstehen, erheben wir keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen
Die einzelhandelsbezogenen regionalplanerischen Festlegungen können aufgrund des generellen Ausschlusses von Einzelhandel und der Ausnahme für verkaufsflächenbeschränkten Annexhandel im untergeordneten Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe vor Ort als eingehalten beurteilt werden.	Zur Kenntnis genommen
Wir weisen auf Folgendes hin: In der Begründung steht unter 3.3, dass für das Plangebiet keine Ziele und Grundsätze definiert seien. Das ist nicht korrekt. Das Plangebiet berührt nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegte Trassen für Ferngasleitungen. Diese Trassen sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Wir begrüßen die Abstimmung mit dem Leitungsträger und die dadurch erfolgte Verortung der Leitung neben dem Plangebiet. In unserer Raumnutzungskarte sehen wir allerdings auch im Westen des Plangebiets eine leichte Überschneidung mit einer weiteren Ferngasleitung. Aufgrund der erfolgten Abstimmung mit dem Leitungsträger gehen wir davon aus, dass auch hier keine Beeinträchtigung von Zielen der Raumordnung vorliegt.	Die Begründung wird umformuliert. Der Leitungsträger hat eine Leitungsauskunft für das Plangebiet zur Verfügung gestellt. Im Plangebiet verlaufen keine Ferngasleitungen. Die Leitung verläuft ausschließlich im Wegflurstück.
Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.	Das Vorbehaltsgebiet für Erholung wird unter Kapitel 3.3 der Begründung benannt und im Kapitel 8.1.3 des Umweltberichtes behandelt, berücksichtigt und gewürdigt.
Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie 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.	Die Informationen werden übersendet.
16. Industrie- und Handelskammer, 19.12.2025	
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.	Zur Kenntnis genommen

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
17. LNV Arbeitskreis Hohenlohe, 19.12.2025 17.1. Konkrete Planung -Damit die Wohnnutzung im MD auch künftig untergeordnet bleibt, die Wohnnutzung im MD auf 2 Wohngebäude begrenzen. In Dörzbach gibt es zur Wohnnutzung ortsnähere und bereits ausgewiesene Wohnbauplätze. -Wir würden es begrüßen, wenn die Bäume/Linden westlich des Gewächshauses doch noch erhalten werden könnten. -U.a. zur landschaftlichen Einbindung Einfriedungen im Süden des Plangebiets im Bereich von pfg2 (Kurzumtriebsplantage) und pfg1 (randliche Hecke) nur entlang deren Innengrenzen zulassen. Die seitherige Einzäunung zwischen der Kurzumtriebsplantage und dem Betriebsgelände spart bereits die Kurzumtriebsplantage aus. -Im Südosten des Plangebiets ist innerhalb der kreisförmigen Grünfläche ein Haselgebüsch vorhanden (<u>s.die beil. Aufnahme</u>). Das Gebüsch daher im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung statt mit einem Pflanzgebot versehen. 	Das Dorfgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Innerhalb der Fläche sind bereits ein Wohngebäude sowie eine Gärtnerei vorhanden; auf der verbleibenden Restfläche ist lediglich ein weiteres Wohngebäude vorgesehen. Aufgrund der geringen Flächengröße ist eine Verschiebung des Gebietscharakters hin zu einer überwiegenden Wohnnutzung nicht zu erwarten. Im Dorfgebiet haben land- und forstwirtschaftliche Nutzungen weiterhin Priorität; diese werden durch die Planung nicht eingeschränkt. Eine zusätzliche planungsrechtliche Begrenzung der Anzahl von Wohngebäuden würde den Charakter des Dorfgebietes nach § 5 BauNVO unnötig stark reglementieren. Ziel der Planung ist lediglich eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung. Aufgrund der deutlichen Beeinträchtigungen des Gewächshauses durch die Linden, ist es geplant die Linden zu entfernen und eine Heckenanpflanzung vorzunehmen. An der Planung wird festgehalten. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird unter den Hinweisen folgendes ergänzt: „<i>Aus naturschutzfachlichen Gründen ist eine Einfriedung nur an den Innengrenzen der Pflanzgebote möglich.</i>“ Das Planzeichen wird korrigiert. Es war das grundsätzliche Ziel der Planung das Haselgebüsch zu erhalten.

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
-Innerhalb des Pflanzgebots pfg1 3-reihige statt 2-reihige Hecken anpflanzen. -Zur Beleuchtung: Baum-, Gehölzbestände, Gewässerrandstreifen sollten generell nicht angestrahlt werden. -Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen in 2.12 im ersten Satz im zweiten Absatz „...oder zu ersetzen“ streichen. Im letzten Satz im gleichen Absatz steht bereits, dass bei Abgang die Bäume und Sträucher nachzupflanzen sind. -Auf S.6 der Begründung mit UB muss es im letzten Absatz wohl heißen. „... über das im Norden (statt Westen) angrenzende Gewässer 2.Ordnung.“ -Auf S.16 der Begründung mit UB wird im letzten Satz des ersten Absatzes (zur Kapelle St. Wendel zum Stein) der Inhalt durch die doppelte Negierung verfälscht: „Keine Beeinflussung ist aufgrund der randlichen Eingrünung und der Entfernung nicht ersichtlich“. -In Zif.8.2.1 (S.16 Begründung mit UB) ist der zweite Satz „Das Plangebiet umfasst intensiv genutzte Ackerflächen.“ wohl deplatziert.	Durch eine 2-reihige Hecke entsteht eine adäquate randliche Eingrünung. An der Festsetzung wird festgehalten. Eine Beleuchtung ist nur in den Innenhöfen mit insektenfreundlicher auf den Boden gerichteter Beleuchtung erlaubt. Der Anregung wird gefolgt. Der Fehler wird korrigiert. Der Fehler wird korrigiert. Der Satz wird gestrichen.
17.2. Artenschutz -Falls in der Zukunft vorhandene Gebäude umgebaut/abgebrochen werden sollen, diese rechtzeitig vorher fachkundig zu geeigneten Zeiten auf aktuelle Vogel-, Fledermausvorkommen untersuchen und falls vorhanden entsprechende Artenschutzmaßnahmen ergreifen. -zu V4: <u>Zauneidechse</u> Während der Winterruhe, die i.d.R. im Laufe des Septembers beginnt und bis in den März hinein reicht (auch witterungsabhängig), keine potentiellen Winterquartiere abräumen und Erdarbeiten im Bereich potentieller Zauneidechsenlebensstätten erst nach einer Vergrämung vornehmen. Vergrä- mungsmaßnahmen durch fachkundiges Personal begleiten (s. hierzu auch S.13 der Abwägungsta- belle). <u>Falter</u> Da bei der Erfassung für jede Art unterschiedliche Termine zu beachten sind, ist zur Nachvollzieh- barkeit eine differenziertere Auflistung der Erfassungstermine notwendig.	Es ist nicht geplant bestehende Gebäude abzubrechen. Im Übrigen gelten die Zugriffsverbote gemäß §44 BNatSchG. Wird ergänzt. Die Flächen werden regelmäßig genutzt und die Strukturen be- sitzen eher temporären Charakter, daher ist die Habitatqualität gering bis mittel. Aufgrund der geringen Komplexität der Vergrä- mungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht kein besonderer fachgutachterlicher Begleitbedarf. Da im Bereich der Faltervorkommen lediglich eine Aufwertung des be- stehenden Lebensraumes stattfindet und dieser zusätzlich durch ein Pflanzgebot gesichert wird – ist keine vertiefende Darstellung notwen- dig- in betroffene Lebensräume wird auch künftig nicht eingegriffen.

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
17.3. Bilanzierung <u>Biotopwert Planung</u> Im gesamten Plangebiet gilt eine GRZ von 0,6 einschl. zulässiger Überschreitungen von 0,2. Deshalb mind. 60 % des Plangebiets als vollversiegelt, mind. 20 % als teilversiegelt und die restlichen 20 % als Grün-, Gartenflächen bilanzieren. Tatsächlich werden lediglich 53 % (10.124:19.243) als vollversiegelt, 12 % (2.329:19.243) als teilversiegelt und 35 % (6.790:19.243) als Grün-, Gartenflächen bilanziert. Wir erwarten eine Korrektur. Ansonsten ist die zulässige GRZ im Plangebiet entsprechend zu reduzieren. Beim Bilanzwert für die bestehenden teilversiegelten Flächen hat sich übrigens ein Schreibfehler eingeschlichen. Hier muss es 2.854 (2x1.427) Ökopunkte statt 6.262 Ökopunkte heißen. <u>Boden Planung</u> Hier gilt das Gleiche wie beim Biotopwert. Außerdem ist die für Pflaster-, Schotterflächen im Text ermittelte Wertstufe von 0,66 für die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ auch in die Tabellen zu übernehmen (anstatt 0,75). Der Gesamtwert der Pflaster-, Schotterflächen beträgt damit 0,22 (0,66:3) statt 0,75, da die übrigen Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ jeweils die Wertstufe 0 besitzen. 17.4. Zum externen Ausgleich -Auf den Flurstücken 5991 und 6040 hochstämmige Obstbäume pflanzen. Die Lage der Bäume in einen Plan einzeichnen und öffentlich-rechtlich sichern. Wir erwarten, dass die Obstbäume auf Flst.5991 nicht im Bereich des dortigen Sumpfschilfrieds (geschütztes Biotop) gepflanzt werden. -Die Ökopunkte pro zu pflanzendem Obstbaum reduzieren. Obstbäume weisen i.d.R. einen geringeren Stammzuwachs auf und der Biotopwert ist schon wegen deren Lage auf mind. mittelwertigen Biotoptypen geringer als 8. -Wenn die Ausgleichsmaßnahmen für das verbleibende Defizit bekannt sind, bitten wir um Mitteilung.	Im vorliegenden Fall regeln die Baugrenzen die maximal überbaubaren Bereiche. Diese liegen geringfügig unter der GRZ von 0,6. Auch für künftige Nutzungen ist keine Erhöhung der Versiegelung möglich, da der restliche Grundstücksbereich als Pflanzgebot- Pflanzbindungs- und Grünfläche festgesetzt ist. Die Berechnung wird korrigiert. Die Bilanzierung wird korrigiert. Die Bäume werden selbstverständlich nicht im Bereich des geschützten Biotops gesetzt. Zur Kenntnis genommen Der restliche Ausgleich wird bis zum Satzungsbeschluss festgelegt.
18. Landratsamt Hohenlohekreis, 22.12.2025	
18.1. Immissionsschutz Mit den Antragsunterlagen wurde eine Geräuschkontingentierung der RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (B25631_SIS_01) mit Datum vom 17.09.2025 vorgelegt, die die Auswirkungen der Gewerbelärmemissionen (Schreinerei) und der Gärtnerei im geplanten Dorfgebiet untersucht hat.	

Seite 10

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
Das innerhalb des Gewerbegebietes die Anforderungen der TA Lärm gelten, ist bereits in den Festsetzungen in Ziffer 2.1.1 unter der Planskizze vermerkt. 18.2. Oberflächengewässer und Hochwasserschutz Gem. Ziffer 6 Legende Bebauungsplan soll der Gewässerrandstreifen gem. § 9 Abs.1 Nr.16 Baugesetzbuch festgesetzt werden. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen ist dies jedoch nur als Hinweis unter der Ziffer 3.6 aufgenommen. Zusätzlich verweisen wir auf § 29 WG i. V. m. § 38 WHG, der jegliche baulichen Eingriffe (auch keine Wegeführung oder Geländeänderungen) im Gewässerrandstreifen untersagt. Im Bebauungsplan wird der Gewässerrandstreifen nicht konsequent eingehalten. 18.3. Bodenschutz Im Umweltbericht unter Ziffer 8.2.2 Schutzgut Boden wird beschrieben, dass im Gebiet des Bebauungsplans die bodenkundlichen Einheiten J48 und J49 vorkommen. Im Umweltbericht wird die bodenkundliche Einheit nicht differenziert betrachtet und somit in der Eingriff-Ausgleich- Bilanzierung nicht entsprechend berücksichtigt. 18.4. Naturschutz Wir weisen darauf hin, dass sich die Ausgleichsfläche auf Flst. 5991 in Dörzbach nicht als Ausgleichsfläche für die Pflanzung der geplanten 10 Streuobstbäumen eignet. Die Fläche befindet sich im FFH-Gebiet „Jagsttal Dörzbach-Krautheim“, zusätzlich ist das Biotop „Sumpfschilf-Ried süd-östlich Dörzbach“, hier ist eine Pflanzung ausgeschlossen und der FFH-LRT Flachland-Mähwiese betroffen. Eine Pflanzung von Obstbäumen ist hinsichtlich des geschützten Biotops „Flachland-Mähwiese zwischen Dörzbach und Hohebach nur mit einem Pflanzabstand von mind. 12m möglich, zudem ist der angesetzte Wert von 8 ÖP pro Baum für die Flachland-Mähwiese (33.43) laut Ökokonto-VO nicht möglich, sondern nur 2. Wir bitten um entsprechende Anpassung. Wir weisen darauf hin, dass die Sicherung dieser Ausgleichsfläche vor Satzungsbeschluss in einem ÖR- Vertrag gesichert werden muss. Für die verbleibenden Ökopunkte, die durch den Kauf gesichert werden sollen, ist ebenfalls ein ÖR-Vertrag als Nachweis für eine konkrete Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Oder die Maßnahme kann mit dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Dörzbach ausgeglichen werden. 18.5. Weitere beteiligte Stellen Am Verfahren wurde ferner das Gesundheitsamt, das Landwirtschaftsamt und das Baurechtsamt beteiligt. Es bestehen keine weiteren Anforderungen an die Planung.	Der Hinweis wird entfernt. Die Legende wird korrigiert. Der Gewässerrandstreifen wird als nachrichtliche Übernahme dargestellt. In der Bestandssituation besteht zwischen Graben und Gewächshaus ein Grünweg, der als Grünfläche ausgewiesen ist und nicht regelmäßig befahren wird. Er dient lediglich der Gebäudeunterhaltung. An der Bestandssituation wird planerisch keine Änderung vorgenommen. Die Baugrenze wird an den Gewässerrandstreifen angepasst. Das Gebäude besitzt Bestandschutz. Die Bilanzierung wird an die aktuellen Vorgaben angepasst. Die Bäume werden selbstverständlich nicht im Bereich des geschützten Biotops gesetzt. Der restliche Ausgleich wird bis zum Satzungsbeschluss festgelegt. Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen