

Bebauungsplan `Röteltal`, Gemeinde Dörzbach

Stand 21.10.2025

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum
1.	Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg, 28.04.2025
2.	Handwerkskammer Heilbronn-Franken, 29.04.2025.2025
3.	Gemeinde Mulfingen, 30.04.2025
4.	Gemeinde Assamstadt, 07.05.2025
5.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 08.05.2025
6.	IHK Heilbronn-Franken, 08.05.2025
7.	Stadt Bad Mergentheim, 09.05.2025
8.	Bauernverband Schwäbisch Hall – Hohenlohe – Rems e.V., 14.05.2025
9.	Stadtwerk Tauberfranken GmbH, 14.05.2025
10.	Netze BW GmbH, 23.05.2025
11.	Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, 26.05.2025
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH, 27.05.2025
13.	Regionalverband Heilbronn-Franken, 28.05.2025
14.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, 28.05.2025
15.	LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis, 11.06.2025
16.	Landratsamt Hohenlohekreis, 07.07.2025

Hinweis:
Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
1. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg, 28.04.2025	
In Ihrem angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordostwürttemberg.	Zur Kenntnis genommen
2. Handwerkskammer Heilbronn-Franken, 29.04.2025.2025	
Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Zur Kenntnis genommen
3. Gemeinde Mulfingen, 30.04.2025	
Durch das oben genannte Bebauungsplanverfahren werden Belange der Gemeinde Mulfingen nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.	Zur Kenntnis genommen
4. Gemeinde Assamstadt, 07.05.2025	
Der Gemeinderat der Gemeinde Assamstadt hat in seiner Sitzung vom 05.05.2025 beschlossen, dass keine Änderungen und Einwände vorgetragen werden.	Zur Kenntnis genommen
5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 08.05.2025	
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
6. IHK Heilbronn-Franken, 08.05.2025	
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
7. Stadt Bad Mergentheim, 09.05.2025	
Belange der Stadt Bad Mergentheim werden durch die Planung nicht berührt.	Zur Kenntnis genommen
8. Bauernverband Schwäbisch Hall – Hohenlohe – Rems e.V., 14.05.2025	
Zum aktuellen Stand der Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung.	Zur Kenntnis genommen
9. Stadtwerk Tauberfranken GmbH, 14.05.2025	
Von Seiten des Stadtwerks Tauberfranken sind bei obiger Planung keine zu vertretenden Belange betroffen.	Zur Kenntnis genommen

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum

Abwägung / Beschluss des GR

10. Netze BW GmbH, 23.05.2025

Im Bereich bzw. in der näheren Umgebung des geplanten Bauvorhabens sind in Betrieb befindliche Anlagen der Netze BW GmbH vorhanden.

Folgende Betriebsmittelarten und Nennspannungen sind betroffen:

- Niederspannungskabel (0,4 kV)
- Mittelspannungsfreileitungen (20 kV)
- Umspannstationen (20 kV/0,4 kV) für die örtliche Stromversorgung

Die ungefähre Lage der Betriebsmittel ist aus dem beiliegenden Bestandsplanauszug zu ersehen. Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (<http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft>) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.

Der Schutzstreifen bzgl. der Mittelspannungsfreileitung beträgt jeweils 7,5 m links und rechts der Leitungsachse, also insgesamt 15m. Nach DIN EN 50341 müssen folgende Abstände bei größtem Durchhang der Leiterseile eingehalten werden:

1.	Abstand von Bauvorhaben mit einer Dachneigung bis 15° mit einer Dachneigung über 15° bei Bedachung nach DIN 4102	5,00 m 3,00 m
2.	Abstand von Baufahrzeugen, Baumaterialien und sonstigen Gegenständen (Kran)	3,00 m
3.	Abstand von Bäumen und Sträuchern	2,50 m
4.	Abstand von Fahrbahnen, Wegen	7,00 m
5.	Abstand zur Erdoberfläche im freien Gelände	6,00 m

Im Leitungsschutzstreifen sollten nur solche kleinkronigen Strauch- und Baumarten gepflanzt werden, die später keine Rückschnitte wegen des einzuhalten Mindestabstands nach DIN EN 50341 erfordern.

Im Bereich der 20 kV-Freileitung kann kein Baukran gestellt werden.

Im Leitungsschutzstreifen dürfen keine Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln oder dergleichen angebracht werden.

Die Zugänglichkeit zur Leitung und zu etwaigen Masten muss jederzeit gewährleistet sein.

Gelände-Auffüllungen oder -Abtragungen müssen mit uns abgesprochen werden.

In der Nähe von Freileitungen kann es zu Beeinträchtigungen von Fotovoltaikanlagen durch Schattenwurf und Eisabwurf kommen. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.

Die Betriebsmittel im Baufeld dienen der öffentlichen Stromversorgung und müssen weiterhin

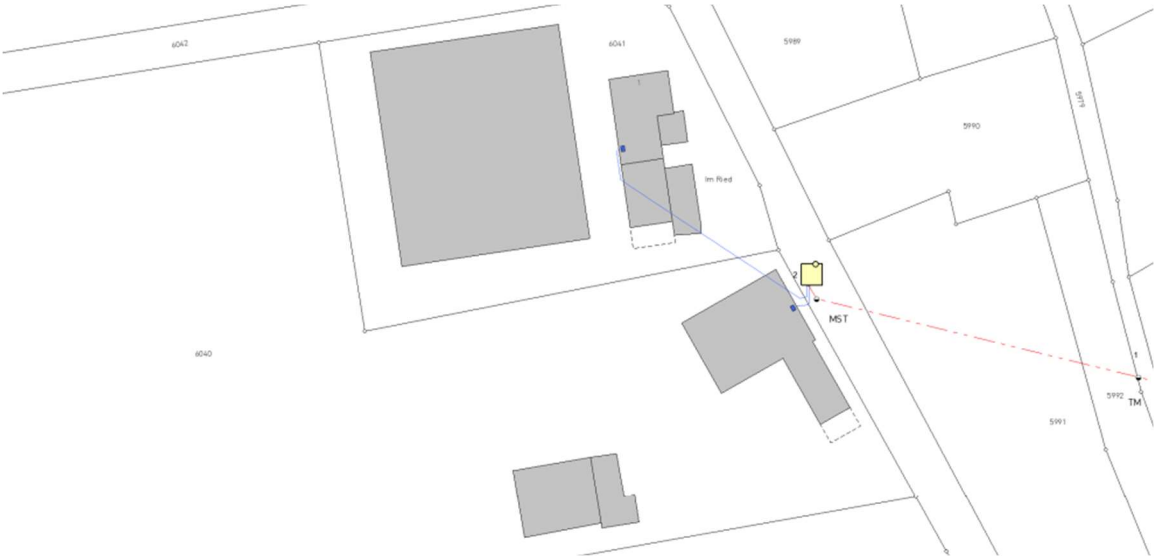
Die Leitungen und Schutzstreifen werden vollständig in den Lageplan übernommen.

Im Bereich der Schutzstreifen sind keine Anpflanzungen vorgesehen.

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Kenntnis genommen

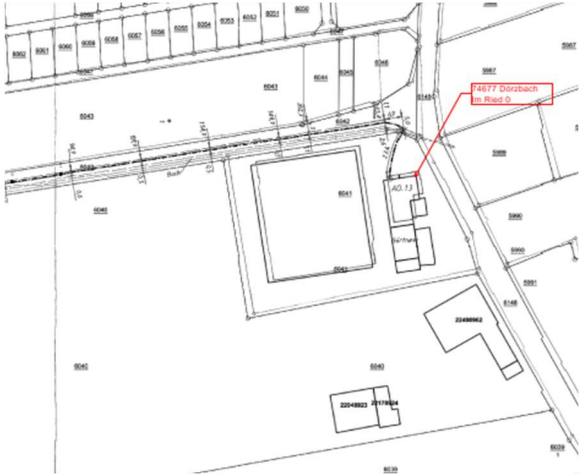
Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
Bestand haben. Wir bitten darum, Ihre Baumaßnahme möglichst so zu planen, dass eine Änderung unserer bestehenden Betriebsmittel nicht erforderlich wird. Anhand der Unterlagen lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen, ob und in welchem Umfang unsere Betriebsmittel durch Ihre Baumaßnahme geändert werden müssen. Sollten vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen Änderungen oder Schutzmaßnahmen unserer Anlagen erforderlich werden, so bitten wir Sie, diese Maßnahmen rechtzeitig (min. 16 Wochen vor Baubeginn) mit unserer Projektierung (Herr Krohn, Tel.: 07941/932-397 Mail: d.krohn@netze-bw.de) abzustimmen. Eine Vereinbarung über die Kostentragung von ggf. erforderlichen Änderungsmaßnahmen muss vor Baubeginn getroffen werden. Um eine Beschädigung von Kabeln zu vermeiden, muss bei Erdarbeiten deren genaue Lage durch Herstellung von Suchschlitzen mittels Handarbeit vor Baubeginn ermittelt werden. Werden bei den Erdarbeiten Versorgungskabel freigelegt, ist unser Auftragszentrum (Kontaktdaten unten) zu verständigen, damit die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen abgesprochen werden können. Bei Arbeiten in der Nähe von Stromleitungen ist für die Abstimmung von Sicherungsmaßnahmen unser Auftragszentrum mindestens drei Wochen vor Baubeginn zu kontaktieren. Auftragszentrum Ettlingen, Netzregion Hohenlohe: E-Mail: TNH-Dispatching@netze-bw.de Vor Wiederverfüllung von freigelegten Versorgungskabeln ist ebenfalls unser Auftragszentrum zu informieren, damit die Kabellage abgenommen werden kann. Wir bitten um erneute Abstimmung, sobald sich Änderungen oder Konkretisierungen beim geplanten Bauvorhaben ergeben, die unsere Belange betreffen könnten. Bitte berücksichtigen Sie bei Ihren Planungen die beigelegten Anlagen.	Die Netze BW wird rechtzeitig informiert, sollten Änderungen der Betriebsmittel notwendig werden. Der Vorhabenträger stimmt der Kostentragung zu. Zur Kenntnis genommen Zur Kenntnis genommen

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
	
11. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, 26.05.2025 11.1. Raumordnung Mit der vorgelegten Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets in einem Umfang von 1,4 ha zur Erweiterung der bereits bestehenden [REDACTED] geplant. Die [REDACTED] wurde im Jahr 1999 neben der familiär geführten [REDACTED], die bereits seit Ende der 1970er Jahre besteht, angesiedelt. Wegen fehlender Privilegierung der [REDACTED] wird für die Erweiterung die Ausweisung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als eine landwirtschaftliche Fläche aus und soll im Parallelverfahren geändert werden. Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten, §§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG, 4 Abs. 1 S. 1 ROG. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen, §§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, 4 Abs. 1 S. 1 ROG. Ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Nichtigkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201). Hinsichtlich der Lage des Plangebiets weisen wir auf Plansatz 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) hin.	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Zur Kenntnis genommen

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
<u>Plansatz 3.1.9 (Z) LEP:</u> <i>„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“</i> Wir empfehlen, die Ausführungen zu PS 3.1.9 (Z) LEP noch um eigene Ausführungen zu ergänzen, um insbesondere dem Begründungserfordernis gerecht zu werden. Aufgrund der Verdichtung eines bereits bestehenden Betriebs kommt eine Ausnahme nach Plansatz 3.1.9 S. 2 (Z) LEP grundsätzlich in Betracht. Im weiteren Verfahren sollte im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem Plansatz zusätzlich deutlich werden, dass das Plangebiet im Umfang von 1,4 ha auch die bereits bestehenden Anlagen der [REDACTED] umfasst und es sich insoweit lediglich um eine Nachverdichtung handelt; letztlich also nicht – wie es den Anschein erweckt – 1,4 ha zusätzlich in Anspruch genommen werden. Weiter sollte deutlich werden, dass die neu geplanten Gebäude auf bereits versiegelten bzw. geschotterten Flächen zwischen den bestehenden Gebäuden integriert werden, sodass im Interesse des Nachhaltigkeitsprinzips eine Minimierung der Bodenversiegelung stattfindet. Insofern empfehlen wir auch eine Flächenbilanz über die tatsächliche Neuversiegelung zu integrieren. Weiter befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. <u>PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan:</u> <i>„In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“</i> Im weiteren Verfahren sollte noch eine Auseinandersetzung mit den genannten Belangen im Rahmen der Abwägung erfolgen. Nach der Planzeichnung umfasst der Bebauungsplan lediglich die [REDACTED], nicht jedoch die [REDACTED]. Wir bitten hierzu um Einbeziehung der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Hohenlohekreis. Durch die Aussparung der [REDACTED] ist insbesondere bei künftigen Erweiterungen zu befürchten, dass sich diese aufgrund ihrer räumlichen Lage zum vorliegenden Bebauungsplan als ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt. Insoweit sollte	Die Ausführungen werden ergänzt. Das Vorbehaltsgebiet für Erholung wurde auf den Seiten 6 und 11 thematisiert. Die Auseinandersetzung mit den genannten Belangen wird ergänzt. Siehe Stellungnahme Nr. 16 Landratsamt Hohenlohekreis

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
geprüft werden, ob die [REDACTED] mit in den Bebauungsplan einbezogen werden sollte und im Zuge dessen mittels geeigneter Festsetzungen auf ihren konkreten Bestand zu beschränken ist. Die textlichen Festsetzungen sind dahingehend zu korrigieren, dass der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel herausgenommen wird. Großflächiger Einzelhandel ist in Gewerbegebieten ohne Weiteres unzulässig. Dies ergibt sich aus § 11 Abs. 3 S. 1 a. E. BauNVO, wonach dieser nur in Sondergebieten und Kerngebieten zulässig ist. Vielmehr sollte im Rahmen der textlichen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO jeglicher Einzelhandel im Gewerbegebiet vollständig ausgeschlossen werden. Dieses Vorgehen schließt auch die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration iSd. Plansatzes 2.4.3.2.3 (Z) Regionalplan und die damit einhergehende Gefahr eines Zielverstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB aus. Als Gegen Ausnahme könnte nach § 1 Abs. 9 BauNVO der Annexhandel im Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe zugelassen werden. Neben der geforderten Begründung ist darauf zu achten, dass im Rahmen der Festsetzung klargestellt wird, dass die Einzelhandelsnutzung dem zugehörigen Gewerbe deutlich untergeordnet zu sein hat und die zu verkaufende Ware vor Ort hergestellt wird. Des Weiteren weisen wir noch auf den Bundesraumordnungsplan für Hochwasser und dessen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.	Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Einzelhandel im Gewerbegebiet konsequent ausgeschlossen. Als gezielte Ausnahme für diesen Produktionsbetrieb wird im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO der Annexhandel zugelassen, sofern dieser in engem funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Gewerbebetrieb steht. Die Festsetzung wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO angepasst: <i>„Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausgenommen ist der untergeordnete Verkauf von Waren, die ausschließlich in dem jeweiligen Betrieb vor Ort hergestellt wurden (Annexhandel). Die Verkaufsfläche darf höchstens jedoch 200 m² betragen. Die Einzelhandelsnutzung muss dem produzierenden Gewerbe eindeutig untergeordnet sein.“</i> Die Begründung wird zum Thema Einzelhandel wie folgt ergänzt: <i>„Im vorliegenden Gewerbegebiet ist Einzelhandel unerwünscht, weil er dort nicht gebietsverträglich ist und dem städtebaulichen Ziel widerspricht, Verkaufsflächen in zentralen Lagen zu konzentrieren. Die Ausnahme des Annexhandels dient der Zulassung betriebsbezogener Verkaufsaktivitäten, wie z. B. Werksverkäufen, die in engem funktionalem Zusammenhang mit der Produktion stehen und wird deshalb als verträglich bewertet. Im vorliegenden Fall sollen nur Produkte, die am Standort selbst hergestellt werden, verkauft werden. Der Verkauf eigener Produkte ist nicht der eigentliche Unternehmenszweck, sondern ein Zusatz zur Produktion. Die Einzelhandelsfläche wurde auf 200 m² beschränkt und ist damit ein untergeordneter Bestandteil des Betriebes.“</i> Eine Darstellung des Starkregenrisikos wird in der Begründung ergänzt. Ebenso werden die Oberflächenabflusskennwerte werden dargestellt. Vor ca. 10 Jahren war im Bereich des Plangebietes ein Starkregenereignis zu verzeichnen. Das Gebiet war anteilig überschwemmt. Die Starkregenzuflüsse zum Plangebiet erfolgen über das im Westen angrenzende Gewässer 2. Ordnung. Die Wässer sammeln sich von den höherliegenden Ackerflächen über den Gewässerlauf in Richtung der Talaue und werden dann bis zu Jagst

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
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.	geführt. Die anteilige Überschwemmung des Plangebietes lag begründet in einem engen Rohrdurchmesser, der nördlich des Plangebietes verortet war. Dieser Zwangspunkt ist zwischenzeitlich behoben. Der Bachlauf wurde umbaut, es wurde ein 4fach größerer Durchmesser berücksichtigt oder teilweise ist der Graben auch offengelegt worden. Weiterhin wurden die privaten Grundstücke auch angebösch in Richtung Bachlauf zum Schutz der Bestandsbebauung. Zur Kenntnis genommen
11.2. Landesamt für Denkmalpflege Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de <i>Um die Betroffenheit der Denkmalpflege schnellstmöglich prüfen zu können, bitten wir zukünftig (neben der Bereitstellung als pdf-Datei) um die Zusendung des Planungsgebietes als Vektordaten</i>	Zur Kenntnis genommen Der Hinweis ist schon in den Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
im Shape-Format (.shp, .shx, .dbf, .prj). Wir würden Sie diesbezüglich um eine Bereitstellung der Shapes im Koordinatenreferenzsystem EPSG:25832 UTM 32N bitten sowie um möglichst korrekte Geometrien (keine Selbstüberschneidungen oder Überlappungen) im Geometrietyp Polygon oder Multipolygon. Für Rückfragen steht zur Verfügung: Lucas Bilitsch, 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de	
11.3.Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.	Das Formblatt kam zur Anwendung. Zur Kenntnis genommen
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, 27.05.2025 Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände. Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan). Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Falle einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. 	Zur Kenntnis genommen Die Bauherren werden sich bei Bedarf rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung setzen.
13. Regionalverband Heilbronn-Franken, 28.05.2025 Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest und schließt großflächige Einzelhandelsbetriebe aus. Damit wird der Ausschluss einer Nutzungsart vorgenommen, die im Gewerbegebiet ohnehin unzulässig ist. Einzelhandelsbetriebe bleiben grundsätzlich zulässig, weshalb Plansatz 2.4.3.2.2 Teilfortschreibung Einzelhandel bzw. 2.4.3.2.5 Regionalplan Heilbronn-Franken (Agglomerationsregel) in Verbindung mit den anderen Plansätzen des Kapitels 2.4.3.2 der Planung entgegensteht.	Die Formulierung zum Einzelhandel wird angepasst. Siehe Stellungnahme Nr. 11.1 Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Raumordnung

Seite 10

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
14. Vermögen und Bau Baden-Württemberg, 28.05.2025	
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 direkt betroffen. Allerdings befinden sich in der näheren Umgebung einige landeseigene Grundstücke, die den Naturschutz betreffen. Wir möchten Sie daher bitten, uns an der weiteren Planung oder bei künftigen Änderungen wieder zu beteiligen.	Zur Kenntnis genommen
15. LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis, 11.06.2025	
15.1. Gewässerschutz -Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft auf Flst.6042 ein Gewässer 2.Ordnung. Das Gewässer ist soweit erkennbar regelmäßig wasserführend und wird von Quellen gespeist. Zum Gewässer zu einen Gewässerrandstreifen von mind. 5 - 10 m ab der Böschungsoberkante einhalten und den Gewässerrandstreifen im Plan kennzeichnen. Im Gewässerrandstreifen neue bauliche Anlagen, Auffüllungen, Abgrabungen, Leitungen, Wege und Zufahrten usw. ausschließen und eine extensive Pflege mit Hochstaudenflur/ Weiden vorsehen. -Im Westen des Plangebiets ist teils der landesweite Biotopverbund Gewässerlandschaften betroffen. Hierzu erwarten wir noch Angaben.	Der Gewässerrandstreifen wird im Plangebiet (Innenbereich) eingetragen. Ab der Zufahrt zur [REDACTED] zum Flurstück 6041 verläuft auf der gesamten Länge des Flurstückes 6042 das Gewässer in einem offenen Graben. Die Bestandsituation um das Gewächshaus und entlang des Gewässerlaufes bleibt erhalten, da der Grasweg als Fahrweg dient. Der Biotopverbund Gewässerlandschaften wird ergänzt.
15.2. Weiteres zur Planung -Wegen dem geplanten Wohngebäude in der Nordwestecke des Plangebiets müssen 2 größere Linden gefällt werden (die Linden fehlen im Bestandsplan) und das Gewässer im Norden mit Randstreifen kann ebenfalls betroffen sein. Den Standort für das Wohngebäude um mehrere Meter nach Süden verschieben. So kann zumindest eine Linde erhalten werden. Die Zufahrt für das Wohngebäude nach Süden zu vorsehen. Auf das Wohngebäude könnte auch ganz verzichtet werden, nachdem in Dörzbach andere bereits ausgewiesene Wohnbauplätze zur Verfügung stehen. -Gemäß dem Bebauungsplan (Nutzungsschablone und 2.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) beträgt die GRZ 0,6. In der Begründung mit Umweltbericht (S.7,9,15) wird eine GRZ von 0,65	Die Linden werden im Bestandsplan ergänzt. Das Gewässer liegt außerhalb des Plangebietes. Eine Veränderung ist nicht vorgesehen. Der Standort und Abgrenzung der überbaubaren Fläche wird angepasst. Aufgrund der deutlichen Beeinträchtigungen des Gewächshauses durch die Linden, ist es geplant die Linden zu entfernen und eine Heckenanpflanzung vorzunehmen. Die Zufahrt für das Wohngebäude erfolgt von Süden. Das Gebäude ist für eine der Betriebsleiterwohnungen notwendig. Es wird eine GRZ von 0,6 festgelegt, die Datensätze werden vereinheitlicht.

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
genannt (an die GRZ im Bebauungsplan anpassen). -Zur landschaftlichen Einbindung und wegen des Biotopverbunds eine Einzäunung der Kurzumtriebsplantage (pfg 2) und der randlichen Hecke (pfg 1) ausschließen. -Bäume mit Pflanzbindung vor den Bauarbeiten ausreichend schützen. -Zwischen der Hackschnitzelanlage und der Kurzumtriebsplantage können ebenfalls Einzelbäume vorhanden sein. Bitte um Prüfung. -Im Bebauungsplan das Heckensymbol auf der Grünfläche innerhalb der Zufahrt im Südosten als Pflanzbindung und nicht als Pflanzgebot kennzeichnen, nachdem dort bereits Laubgehölze vorhanden sind. -Zum Schutz des Grund- und Regenwassers unbeschichtete metallische Außenfassaden genauso ausschließen. -Auf die Solarpflicht auf Gebäuden und Parkplätzen über 35 Stellplätzen hinweisen.	Die Betriebsgelände der [REDACTED] und [REDACTED] sind seit 1991 durch einen Wildverbiss-Zaun eingezäunt. Der Zaun verläuft zwischen Kurzumtriebsplantage und Betriebsgelände. Daran wird festgehalten. Der Schutz des Betriebsgeländes war und ist notwendig. Die geplanten neuen Gebäude werden in die Zaunumgrenzung einbezogen. Maßnahme V7 wird angepasst . Ein Hinweis zum Baumschutz wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt übernommen: „<i>Schutz von zu erhaltenen Einzelbäumen: Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhaltende Gehölze sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer bis 1,50 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig.</i>“ Die bestehenden Bäume werden in den Plan übernommen und mit einem Pflanzbindungssymbol versehen. An der Darstellung wird festgehalten, da sich dort bisher die Kurzumtriebsplantage bis in den Südosten ausdehnt und jetzt eine Heckenanpflanzung vorgesehen ist Die Anregung wird bei den Festsetzungen ergänzt. Im Bebauungsplan kann leider nicht auf alle gesetzlichen Pflichten hingewiesen werden.
15.3.Artschutz -Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag vorsehen (s. auch 3.2, S.17 saP).	Folgende Festsetzung zum Vogelschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird übernommen: <i>„An verglasten Außenflächen ab 4m² zusammenhängender Glasfläche je Einzelfläche, die transparente oder stark spiegelnde Eigenschaften aufweisen, sind bauliche oder gestalterische Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, wie Vogelschutzfolien, kontrastreiche Muster, Externe Verschattungen oder bauliche Elemente (z. B. Lamellen, Netze, Rankhilfen) vorzusehen, die eine</i>

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
-An neuen Gebäudefassaden Nistmöglichkeiten für Nischen- und Gebäudebrüter empfehlen (gem. 3.2, S.17 saP). <u>-Zu V1/V2:</u> Sollen Habitatbäume (Bäume mit Höhlen/Spalten) gerodet werden, rechtzeitig vorher im Umfeld Vogel- und Fledermauskästen als Ersatzquartiere anbringen. Gerodete Höhlenbäume an geeigneter Stelle lagern. Sollen Bäume mit Nistkästen gerodet werden, die Nistkästen umhängen. -Bestehende Gebäude vor künftigen Umbauten/Abbrüchen auf Vogelnester und Fledermausquartiere untersuchen. <u>-Zu V4:</u> Die Vergrämung der Reptilien durch fachkundiges Personal begleiten. Bei der Vergrämung entnommene Steine, Gehölze, Totholz auf den Flächen westlich des Plangebiets einbringen. Erdarbeiten erst nach der Vergrämung und dem Ende der Winterruhe der Reptilien zulassen. -Wir weisen darauf hin, dass zur Erfassung von Schlingnattern Schlangenbleche notwendig sind. <u>Falter</u> An welchen Terminen wurde nach Raupen, Eiern des Großen Feuerfalters und des Nachtkerzenschwärmers gesucht? Bei der Suche sind für jede Art unterschiedliche Termine zu beachten. Beim Nachtkerzenschwärmer können selbst Einzelpflanzen besiedelt sein und es ist zu berücksichtigen, dass sich die älteren Raupen tagsüber, besonders bei sonniger trockenwarmer Witterung, versteckt am Boden aufhalten können. <u>Haselmaus</u> Die Haselmaus ist nicht auf geschützte Strukturen angewiesen und Hunde sind in der Kurzumtriebsplantage mit ihrem dichten Bewuchs nicht unterwegs. Vorsorglich dort mehrere Haselmaustubes aufhängen.	<i>Anfliegung der Glasfläche wirksam verhindern.“</i> Im Plangebiet sowie in dessen direkter Umgebung sind bereits zahlreiche (50 bis 60 Stück) funktionstüchtige Nisthilfen (z. B. Nistkästen, Spaltenquartiere, Maueröffnungen) an Bestandsgebäuden und Grünstrukturen vorhanden. Diese bieten nachgewiesen geeigneten Brutraum für höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten (z. B. Haussperling, Hausrotschwanz). Aufgrund des begrenzten Raumangebotes erscheinen weitere Nistmöglichkeiten als nicht sinnvoll. Falls Habitatbäume gerodet werden, werden im Umfeld rechtzeitig Ersatzquartiere angebracht. Nistkästen werden ggfs. umgehängt. Die Hinweise werden ergänzt. Es sind im Bestand keine Umbauten oder Abbrüche geplant. Der Hinweis auf eine Begleitung durch fachkundiges Personal und anfallende Erdarbeiten wird ergänzt. Zur Kenntnis genommen. An den in der saP aufgeführten Terminen zwischen Mai und August wurden die vorhandenen Pflanzen untersucht. Es konnten keine Raupenstadien oder Eier erfasst werden. Haselmäuse benötigen ein vielschichtiges, strukturreiches Gehölzangebot – insbesondere mit dichten Sträuchern, Kletterpflanzen, Blüten- und Fruchtangeboten. Die Kurzumtriebsplantage bietet einen homogenen Bestand ohne Unterwuchs, Blütenvielfalt oder Nahrungspflanzen wie Hasel, Brombeere oder Heckenrose. Bei Umtriebszeiten von 2–5 Jahren wird der Bestand regelmäßig

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
15.4. Bilanzierung <u>Biotop Bestand</u> -Bei der Fettwiese mit Lagerbereichen muss es 1.430 (statt 8.224) m2 heißen. -Bäume ohne Pflanzbindung im Bestand bilanzieren (bisher 2 Linden in der Nordwestecke, evtl. weitere Einzelbäume südlich der Hackschnitzelanlage). Die Bäume im Bestandsplan mit darstellen, ebenso die Buchshecke im Osten des Trittrasens (s. die Abb. auf S.3 saP). <u>Biotop/Boden Planung</u> Bei den überbaubaren Flächen die gem. LBO zulässigen Überschreitungen der GRZ mit bilanzieren.	vollständig geerntet, weshalb das Anbringen von Haselmaustubes als kontraproduktiv eingestuft wird. Der Schreibfehler wird korrigiert. Die Bäume ohne Pflanzbindung werden bilanziert. Der Bestandsplan wird ergänzt. Buchshecke ist vom Buchsbaumzünsler überwiegend aufgefressen, deshalb erfolgt keine Bilanzierung. Die vorliegende Planung beruht auf einer Bestandsituation mit bestehender Wegesituation. Die geplanten Gebäude und Erweiterungen passen sich an diese Situation an. Bereiche für Stellplätze und Zufahrten sind bereits in der bebaubaren Fläche beinhaltet. Die vollständigen bebaubaren Flächen und Straßenflächen wurden mit 1 bilanziert. Alle weiteren Flächen sind als Grünflächen und Pflanzgebote ausgewiesen. Deshalb wird von einer weiteren Bilanzierung bei Überschreitungen der GRZ abgesehen.
16. Landratsamt Hohenlohekreis, 07.07.2025 16.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Wie in Ziffer 3.4 der Begründung beschrieben ist die Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wir gehen davon aus, dass hierzu eine Fortschreibung im Parallelverfahren stattfindet und weisen darauf hin, dass die Baufläche frühestens nach einem abgeschlossenen Verfahrensschritt der Flächennutzungsplan – Änderung genehmigt und damit rechtswirksam gemacht werden kann. 16.2. Immissionsschutz Der Bebauungsplan geht derzeit nicht auf immissionsschutzrechtliche Fragestellungen ein, da in der Begründung mit Umweltbericht unter Ziffer 7.2.7 zum Schutzgut Mensch vermerkt ist, dass die Betroffenheit unerheblich ist. Allerdings ist es so, dass wenn sich unterschiedliche Nutzungen in einem engen räumlichen Zusammenhang befinden, ist zu prüfen, ob Immissionskonflikte bestehen. Da nur für den Bereich der [REDACTED] ein Bebauungsplan aufgestellt wird, grenzen zukünftig Nutzungen mit unterschiedlichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aneinander – die Zimmerei als Gewerbegebiet mit Betriebsgebäuden und Wohnnutzung und die [REDACTED] mit Wohnnutzung im Außenbereich, welchem im Regelfall Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für ein Dorf-/Mischgebiet zugeordnet werden.	Der Flächennutzungsplan wird fortgeschrieben. Das Fachbüro rw Bauphysik wurde mit einer Geräuschemissionsprognose beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
Deshalb haben wir folgende Anforderungen an die weitere Planung – Auswirkungen von Gewerbelärm ausgehend vom Plangebiet auf umliegende Nutzungen Hier sollte anhand einer Lärmprognose geprüft werden, inwieweit durch die Änderung des Plangebietes in ein GE, von dem höhere Lärmemissionen ausgehen können, negative Auswirkungen (Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm) an umliegenden vorhandenen Immissionsorten zu erwarten sind (hier: Wohnhaus, Büro der [REDACTED]). Es sollte auf das Irrelevanzkriterium nach Nummer 3.2.1 der TA Lärm abgestellt werden. Wenn dies nicht eingehalten werden kann, muss die Vorbelastung im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans mitberücksichtigt werden. – Auswirkungen umliegender Nutzungen auf das Plangebiet Da in dem geplanten GE unmittelbar angrenzend an die [REDACTED] Wohn- und Büronutzung entstehen soll, sollte trotz des geringeren Schutzanspruchs des Plangebietes anhand einer Lärmprognose geprüft werden, ob Immissionskonflikte entstehen.	
16.3. Wasserrecht <u>Abwasserbeseitigung</u> Für die weitere Planung haben wir die Anforderung, dass dargestellt wird, ob die Erschließung in Bezug auf die Abwasserbeseitigung gesichert ist oder welche Maßnahmen dazu erforderlich sind, die dann ggf. in nachgeordneten Verfahren konkretisiert werden können. Insbesondere ist die Schadlosgkeit der Abwasserbeseitigung nachzuweisen. Vor allem ist darzulegen, dass die Kapazität der vorhandenen Pflanzenkläranlage für die zusätzlichen Schmutzwassermengen ausreichend ist. <u>Oberflächengewässer und Hochwasserschutz</u> Am nördlichen Rand des Plangebietes fließt ein namenloses Gewässer (NN-ZA2) auf Flurstück	Die Begründung wird ergänzt: „Im August 2020 wurde die Pflanzkläranlage in Betrieb genommen. Über die Funktionsweise liegt ein Erläuterungsbericht zum Antrag einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Firma Schulz Wassertechnik (SWT), Lich mit Stand vom 16.04.2020 vor. Die wasserrechtlichen Anforderungen erfolgten in Abstimmung mit dem Landratsamt Hohenlohekreis. Die Pflanzenkläranlage ist lt. Mail vom 10.07.2025 Herr Christian Schulz (SWT) auf 12 Einwohner (EW) ausgelegt. Aktuell sind 7 Einwohner, wie im Erläuterungsbericht beschrieben, an die Pflanzenkläranlage angeschlossen. Die Pflanzkläranlage wurde 2020 bereits größer dimensioniert als damals notwendig. So stehen aktuell noch geplante 5 EW zur Verfügung. Weiterhin wurde 2020 als Auflage durch das LRA, wegen der höheren Reinigungsanforderungen einen Aufschlag von 25 %, also nicht 4 m²/EW sondern 5 m²/EW gefordert, und somit eine Gesamtfläche von 60 m² dimensioniert. Die Anlage hält nun seit Inbetriebnahme die höheren Anforderungen sicher ein (Wartung und Beprobung erfolgt jährlich), somit besteht Spielraum bzgl. der möglichen Anzahl an anzuschließenden Einwohnern. Die Anlage könnte mit bis zu 15 EW (60 m² / 4 m²/EW = 15 EW) betrieben werden.“ Die Gewässerrandstreifen werden gekennzeichnet und

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
6042. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung. Deshalb sind die Schutzbestimmungen zum Gewässerrandstreifen hier zu beachten. Wir gehen davon aus, dass dies im weiteren Verfahren aufgenommen wird. <u>Grundwasserschutz</u> Im Hinblick auf den Grundwasserschutz regen wir an, folgende Hinweise in die Planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen: – Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. – Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG). – Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz. – Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Ring-/Sohldränagen ist nicht zulässig. – Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“). Aus fachtechnischer Sicht empfehlen wir ein objektbezogenes Baugrundgutachten. Dies dient vor allem der Planungssicherheit hinsichtlich UG-Ausbildung.	berücksichtigt. Die Hinweise werden in den Bauungsplan übernommen. Der Hinweis wird ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorhabenträger werden darüber informiert.
16.4. Bodenschutz Für die Belange des Bodenschutzes regen wir an, folgende Hinweise in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 3 Hinweise, 3.1 Bodenschutz zu ergänzen. Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). – Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit	Die Formulierungen zum Bodenschutz werden entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
aufzulockern. – Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. – Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten. <u>Anforderungen an den Umweltbericht</u> Fachtechnischer Standard ist, dass die Bilanzierung des Schutzgutes Boden anhand der Arbeitshilfe Heft 24 der LUBW (Stand 2024) „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ und Heft 23 der LUBW (Stand 2010) „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ erfolgt. Der Umweltbericht soll entsprechend angepasst werden.	Die Bilanzierung für den Boden wird entsprechend der Vorgaben aktualisiert.
16.5. Baurecht Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können im Gewerbegebiet nach der BauNVO unter engen Voraussetzungen als Ausnahme zugelassen werden. Die Wohnungen müssen dem Betrieb zugeordnet und nach Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Zwei Wohnhäuser in den nach dem Bebauungsplan zulässigen Dimensionen sprengen diese Vorgabe. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird die nach BauNVO eigentlich nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber / Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 BauNVO, in eine Allgemeine Zulässigkeit entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO geändert. Dies ist nur insoweit möglich als nach § 1 Abs. 6 BauNVO die Allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Bei nur einem Gewerbegebiet und zwei vorgesehenen Wohnhäuser ist dies fraglich. Modifizierte Festsetzungen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bedürfen außerdem einer städtebaulichen Rechtfertigung, die sich mit den planerischen bzw. tatsächlichen Verhältnissen im konkreten Gewerbegebiet auseinandersetzt. Aus der Begründung geht dies nicht hervor. Ein 2. Wohnhaus für einen Betriebsleiter/Betriebsinhaber halten wir im Gewerbegebiet planungsrechtlich unzulässig und regen daher an, den landwirtschaftlichen Betrieb, der nicht im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen ist, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen und in ein MD samt 2. Wohnhaus festzusetzen. Dadurch läge ein Wohnhaus im GE und eines im MD Gebiet. Somit würde man dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich Rechnung tragen. In der Planungsrechtlichen Festsetzung unter Ziffer 2.1 findet sich die genannten zulässigen Nutzungen für das festgesetzte Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nur teilweise im Planteil wieder. Wir gehen davon aus, dass die im Lageplan eingezeichneten Nutzungen auch nur auf diesen Flächen zulässig sind, hier fehlt im Textteil die entsprechende Festsetzung. Großflächiger Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nach § 11 BauNVO nicht zulässig, daher kann der Satz entfallen. Für Lagerplätze, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude wurden keine Baufenster ausgewiesen, diese wären damit im Plangebiet nicht realisierbar. Wir regen eine Überprüfung dieser Festsetzung	Zur Kenntnis genommen Der Stellungnahme wird zugestimmt. Die [REDACTED] wird in das Plangebiet mit einbezogen. Die Aufteilung des vergrößerten Plangebiet erfolgt anhand der Stellungnahme. Die im Lageplan dargestellten Nutzungen dienen der Orientierung hinsichtlich einer möglichen Anordnung. Gültig ist jedoch der Festsetzungskatalog unter Nr. 2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
an. Die Festsetzung GRZ 0,6 im Textteil Ziffer 2.2.2. und Planteil/ Nutzungsschablone weicht von der lt. Begründung Ziffer 4.1 zulässigen GRZ von 0,65 ab. Hier empfehlen wir eine einheitliche Festsetzung. Wir regen an, gem. Ziffer 2.3.2 die Baufenster großzügiger festzulegen, um mehr Flexibilität für den Bauherren zu bekommen. Durch die festgesetzte GRZ wird die tatsächlich mögliche Bebauung bereits ausreichend begrenzt. In Ziffer 2.4 empfehlen wir die Formulierung wie folgt anzupassen: – Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen, aber nicht in auf Grünflächen, zulässig. Unter Ziffer 2.5 der Planungsrechtlichen Festsetzung werden Nebengebäude auf 50 cbm beschränkt. Laut einem ausgewiesenen Baufenster soll für den Gewerbebetrieb ein größeres Nebengebäude zulässig sein, das allerdings bereits Bestand hat. Die Festsetzungen sollen in Übereinstimmung gebracht werden. In den örtlichen Bauvorschriften soll unter der Ziffer 1.1 die Rechtsgrundlage an die neue LBO angepasst werden. Die Festsetzungen in Ziffer 2.1.2 der örtlichen Bauvorschriften wird üblicherweise gegenüber „öffentlicher Verkehrsfläche“ getroffen, hier regen wir an, in der Festsetzung mit „öffentlich“ zu ergänzen. In Ziffer 2.4 der örtlichen Bauvorschriften fehlt die Zulässigkeit der Dachform Satteldach entsprechend der Nutzungsschablone. Wir regen an, im GE-Gebiet zusätzlich odenächer und Pultdächer zuzulassen.	Es wird eine GRZ von 0,6 festgelegt, die Datensätze werden vereinheitlicht. Der Anregung wird zugestimmt. Die Formulierung wird angepasst. Die Reglementierung hinsichtlich der Größe von Nebenanlagen wird herausgenommen. Auf die neue LBO wird verwiesen. Der Wortlaut öffentlich wird ergänzt. Die Dachformen werden noch ergänzt. Flachdächer und Pultdächer werden ebenfalls zugelassen.
16.6.Landwirtschaftsamt Wir erwarten, dass der noch verbleibende Kompensationsbedarf, der nicht planintern ausgeglichen werden kann, gem. den gesetzlichen Bestimmungen nicht zu einer Beeinträchtigung bzw. des Verlustes weiterer landwirtschaftlicher Produktionsfläche führen darf. Wir empfehlen, die geplanten externen Maßnahmen frühzeitig mit uns abzustimmen und regen an, die Kompensation im Zusammenhang mit erforderlichen Maßnahmen in der Biotopverbundplanung durchzuführen.	Zur Kenntnis genommen
16.7.Abfallrecht In den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden bei den Hinweisen unter Ziffer 3.1 die abfallrechtlichen Belange berücksichtigt. Zusätzlich regen wir an, in den Unterlagen folgende Hinweise zu ergänzen: – Gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ist bei der Planung darauf zu achten, dass anfallender Bodenaushub vor Ort verwendet wird und auf einen Erdmassenausgleich hinzuwirken ist.	Die Hinweise werden ergänzt.

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
– Sollte bei Vorhaben im Rahmen dieses BBP mehr als 500 m³ Erdaushub entstehen, ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen, vgl. § 3 Abs. 4 LKreiWiG.	
16.8. Naturschutz <u>Biotopverbund</u> Teile der Planfläche liegen in Flächen der landesweiten Biotopverbundkulisse. Dies wird derzeit lediglich in der saP zum Ausdruck gebracht. Wir gehen davon aus, dass dies zur Offenlage noch in die Begründung aufgenommen wird. <u>Eingriff-Ausgleich Bilanz</u> Im Bestandsplan Ziffer 7.3 Umweltbericht sind einzelne Bäume dargestellt. Wir bitten um Überprüfung, ob hier der bestehende Baum- bzw. Gehölzbestand abgebildet ist. Wir können derzeit auch nicht erkennen, wo und wie dieser Gehölzbestand in der Bilanzierung enthalten ist. Die Überprüfung ist auch unter dem Aspekt erforderlich, dass in Ziffer 4.1.1.2 saP klar zum Ausdruck kommt, dass „bestehende Gehölze und Bäume durch Pfb gesichert werden“. Sollte dies nicht möglich sein, sind Ergänzungen zur saP erforderlich. Im Übrigen ist in Ziffer 2.8 V 2 planungsrechtlichen Festsetzungen nur die Rede, dass die „meisten Gehölze erhalten werden“. Dies ist wiederum aus den Plänen Ziffer 7.3 Umweltbericht nicht ersichtlich, wo die Darstellungen „vor dem Eingriff“ und „nach dem Eingriff“ identisch sind. Wir bitten um Überprüfung der Flächenangaben in Tabelle S. 20 und gehen davon aus, dass hier bei der Fettwiese ein zu hoher Wert eingestellt ist. In Ziffer 4.2 saP wird dargestellt, dass konfliktvermeidende Maßnahmen zum Schutz der dort betroffenen Vögel dienen. Hierzu empfehlen wir, als weitere Maßnahme Vorkehrungen gegen den Vogelschlag an Glasfassaden vorzusehen. Von besonderer Wichtigkeit sind Regelungen zur Beleuchtung, da die Fläche abgesetzt von bisheriger größeren Bauflächen liegt und hier die Beleuchtung sich stark auf die nächtlich lebenden Organismen, aber auch auf das Landschaftsbild auswirkt. Dass hierfür die Einhaltung der Maßnahme V6 Ziffer 2.8 planungsrechtliche Festsetzungen genügt, halten wir für nicht gegeben, da diese zu unbestimmte Regelungen trifft. Wir erwarten hier eine Festsetzung der entsprechenden Kriterien nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die hier zu einer verträglichen Beleuchtung führt. Ergänzend	Die Begründung wird ergänzt. Der Standort und Abgrenzung der überbaubaren Fläche wird angepasst. Die Linden fallen aufgrund der Beeinträchtigung des Gewächshauses weg, es erfolgt eine Ersatzheckenpflanzung. Die Zufahrt erfolgt von Süden. Weitere Bestandsbäume wurden ergänzt. Die m² Zahl für die Fettwiese wird korrigiert. Folgende Festsetzung zum Vogelschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird übernommen: <i>„An verglasten Außenflächen ab 4m² zusammenhängenden Glasflächen je Einzelfläche, die transparente oder stark spiegelnde Eigenschaften aufweisen, sind bauliche oder gestalterische Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, wie Vogelschutzfolien, kontrastreiche Muster, Externe Verschattungen oder bauliche Elemente (z. B. Lamellen, Netze, Rankhilfen) vorzusehen, die eine Anfliegung der Glasfläche wirksam verhindern.“</i> Die Vermeidungsmaßnahmen V6 wird zu einer eigenen Festsetzung Nr. 2.9. der Planungsrechtlichen Festsetzungen. In diesem Kapitel wird ergänzt: <i>„Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9(1)20 und 24 BauGB Außenbeleuchtungen sind so auszurichten und zu betreiben, dass Lichtemissionen außerhalb der beleuchteten Flächen auf ein</i>

Nr. Behörde / Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit, Datum	Abwägung / Beschluss des GR
verweisen wir auf § 21 Abs. 1 NatSchG in Bezug auf das Verbot bzw. die Genehmigungspflicht von Beleuchtungen, die in geschützte Landschaftsbestandteile hineinstrahlen.	<i>Minimum beschränkt werden. Es sind nur Leuchten mit gerichteter Abstrahlung auf den Boden und Blendschutz zulässig. Die Lichtfarbe darf 3000 Kelvin (warmweiß) nicht über schreiten. Die Beleuchtung ist mit einer Zeitschaltung oder einem Bewegungsmelder auszustatten, sodass die Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten automatisch abgeschaltet wird. In Bereichen mit besonderem Schutzbedarf (Gehölzbestände, Gewässerrandstreifen) ist die Beleuchtung zwischen 22:00 Uhr und Sonnenaufgang untersagt.“</i>
16.9.Hinweise Derzeit ist die Planfläche in den Unterlagen nicht einheitlich benannt. Teilweise ist die Fläche als <i>Gewerbegebiet "Röteltal"</i> , teilweise nur mit <i>"Röteltal"</i> bezeichnet.	Die Unterlagen werden dahingehend vereinheitlicht.
16.10. Weitere beteiligte Stellen Am Verfahren wurde ferner das Flurneuordnungs- und Vermessungsamt, das Straßenbauamt sowie die Abfallwirtschaft beteiligt, Belange sind nicht betroffen oder wurden berücksichtigt. Es bestehen keine weiteren Anforderungen an die Planung.	Zur Kenntnis genommen