

BEGRÜNDUNG
ZUR 12. FORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUBGSPLAN
DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS
KRAUTHEIM – MULFINGEN – DÖRZBACH

Stand: 30. November 2026

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	3
1.2	Planwerk und Plangrundlage	3
1.3	Verfahrensvermerke	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	4
2.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasser	4
2.3	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	5
2.4	Regionalplan	5
3	Festsetzungen	7
3.1	„Gewerbliche und gemischte Baufläche Röteltal“	7
3.2	„Wohnbaufläche Laibach“	8
4	Umweltbericht	9
4.1	Einleitung	9
4.2	Vermeidung von Mehrfachprüfungen	9
4.3	Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
4.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
4.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
4.7	Maßnahmen zur Überwachung	13
4.8	Zusammenfassung	13

1 Allgemeines

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Anlass für die 12. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Krautheim – Mulfingen – Dörzbach sind die Erweiterung der Schreinerei südlich von Dörzbach sowie ein Bauvorhaben in Laibach. Die beiden Verfahren der konkretisierenden Bauleitplanung wurden bereits begonnen, der Flächennutzungsplan soll nun dementsprechend angepasst werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Krautheim sind beide Plangebiete als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und widersprechen damit den Darstellungen der angestrebten Nutzung als 'Gewerbe- und Dorfgebiet' bzw. als Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren dahingehend geändert werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur 12. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde am 13.01.2026 im Gemeinsamen Ausschuss gefasst.

1.2 Planwerk und Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters. Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt.

1.3 Verfahrensvermerke

Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen durch den GVV Krautheim am: 13.01.2026

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/ der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB
Offenlegung (Darlegung) vom: 09.03.2026 bis: 13.04.2026

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Mit Schreiben vom: 06.03.2026

Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung vom: 21.09.2026 bis: 23.10.2026

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
Mit Schreiben vom: 18.09.2026

Feststellungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch den gemeinsamen Ausschuss am:

Genehmigt gemäß § 6 (1) BauGB vom Landratsamt Hohenlohekreis mit Erlass
Nr.: _____
vom: _____.____.

Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB am: _____.____.

2 Planungsvorgaben

2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- ➔ Die Planung bewirkt die Schaffung von Baurecht und die Verdichtung der Bebauung auf bereits genutzten Flächen in Dörzbach und Laibach. Es werden insgesamt 0,35 ha neu versiegelt.
- ➔ Der unvermeidbare Eingriff wird durch grünordnerische Festsetzungen und Pflanzgebote minimiert.

2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

„Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen.“

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

„Hinsichtlich des Hochwasserrisikos sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.“

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. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist.“

Während das Plangebiet des Bebauungsplans „Rötetal“ außerhalb von Hochwasser- und Überschwemmungsgebieten liegt, befinden sich Teilbereiche der Ergänzungssatzung Laibach innerhalb von Überflutungsflächen von HQ 100. Eine Ausnahme von den Verboten nach § 78 Absatz 5 WHG ist nicht notwendig, zumal

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und ein Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich nicht erfolgt,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig verändert wird,

- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- Die Nutzung des Plangebietes hochwasserangepasst erfolgen kann.

2.3 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg (2002) enthält folgende, die Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

3.1.9. Z „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.“

- ➔ Bei der Ergänzungssatzung in Laibach handelt es sich um eine Arrondierung des Ortsrandes, in Dörzbach wird ein Familienbetrieb erweitert und der Bestand verdichtet.
- ➔ Die vorliegende Planung stimmt mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg überein.

2.4 Regionalplan

Dörzbach gehört gemäß der Strukturkarte zum 'Ländlichen Raum im engeren Sinne' und ist, gemeinsam mit Krautheim, als Doppelunterzentrum ausgewiesen.

Nach PS 2.2.1 V (3) wird vorgeschlagen, die Regionale Entwicklungsachse Waldenburg/Kupferzell – Künzelsau/Ingelfingen – Krautheim/Dörzbach – Bad Mergentheim (siehe Plansatz 2.2.2) bei der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans als Landesentwicklungsachse festzulegen. Laut Plansatz 2.4.1 gehört Dörzbach (Kernort) zu den Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.

Beide Flächen liegen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung.

„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.“

- ➔ Beide Vorhaben beanspruchen Flächen, die bereits jetzt im Gegensatz zu ihrem Umfeld keine Bedeutung für die Naherholung aufweisen, da sie aktuell schon im Zuge des jeweiligen Betriebs genutzt werden und der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen. In Laibach handelt es sich um Wiesenflächen eines Ferienhofes, in Dörzbach um Betriebsflächen einer Schreinerei und Gärtnerei, an die der Kocher- Jagst- Radweg angrenzt.
- ➔ Von der Realisierung beider Vorhaben resultieren keine Einschränkungen auf die umliegenden Rad- und Wanderwege, außerdem wird der Freiraum nicht weiter zerschnitten.
- ➔ Mit Hilfe der in der konkretisierenden Bauleitplanung festgesetzten Pflanzgebote (Baum- und Strauchpflanzungen) erfolgt jeweils eine harmonische Einbindung in die umgebende Landschaft, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung des jeweiligen Umfelds resultieren.

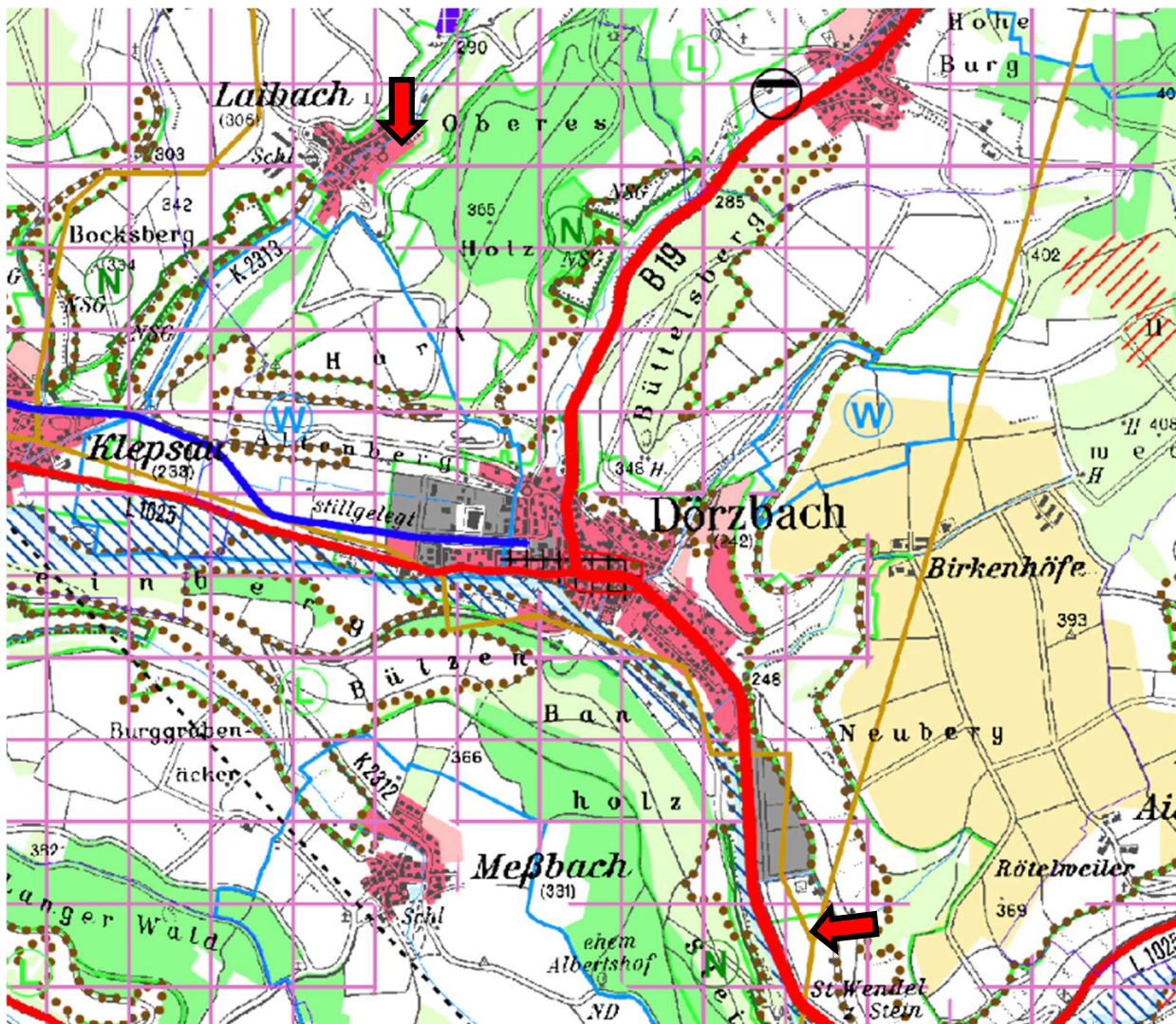


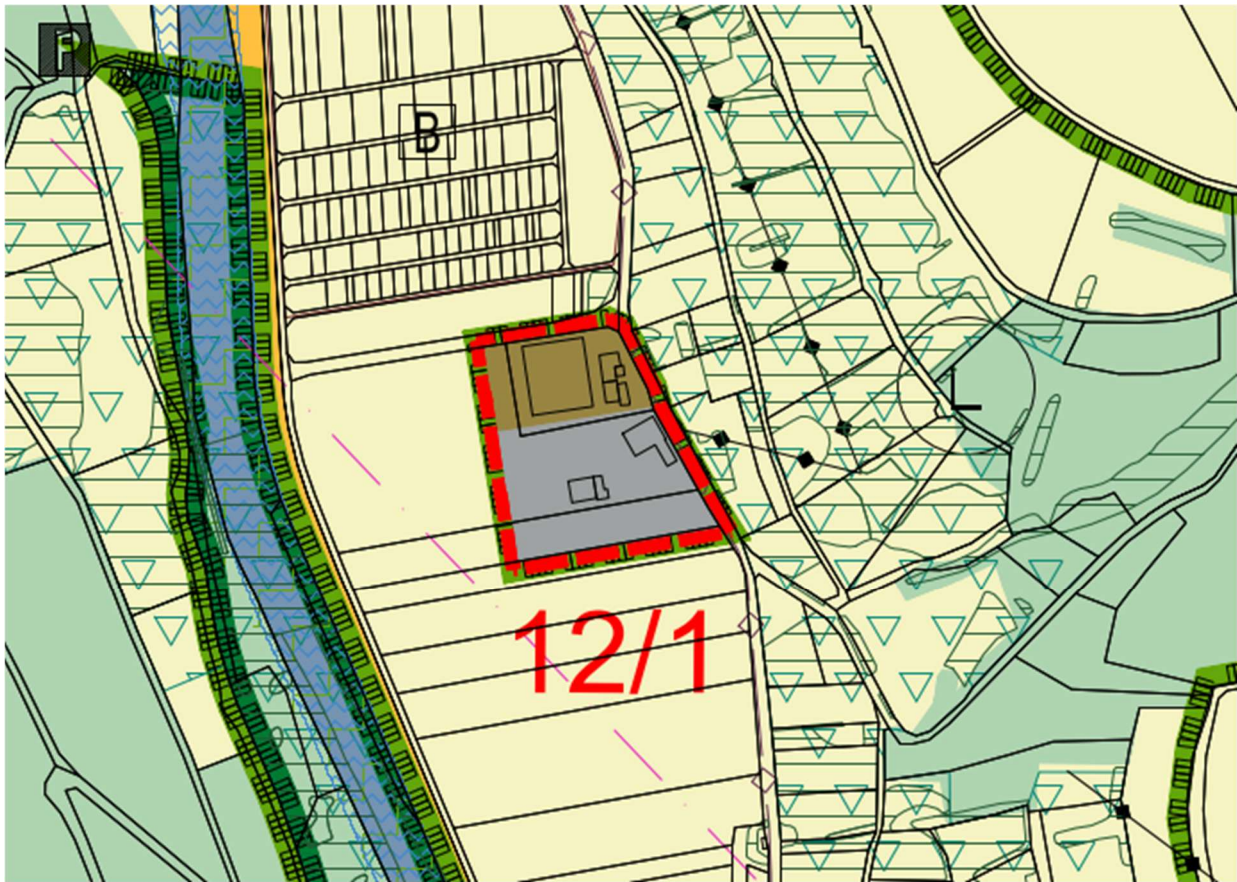
Abbildung: Raumnutzungskarte RV HF, 2025

2.5 Denkmalschutz

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.

3 Festsetzungen

3.1 „Gewerbliche und gemischte Baufläche Rötetal“



Mit der Aufstellung des Bebauungsplans `Rötetal` soll die betriebliche Erweiterung der Schreinerei Reuter am bestehenden Standort ermöglicht und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

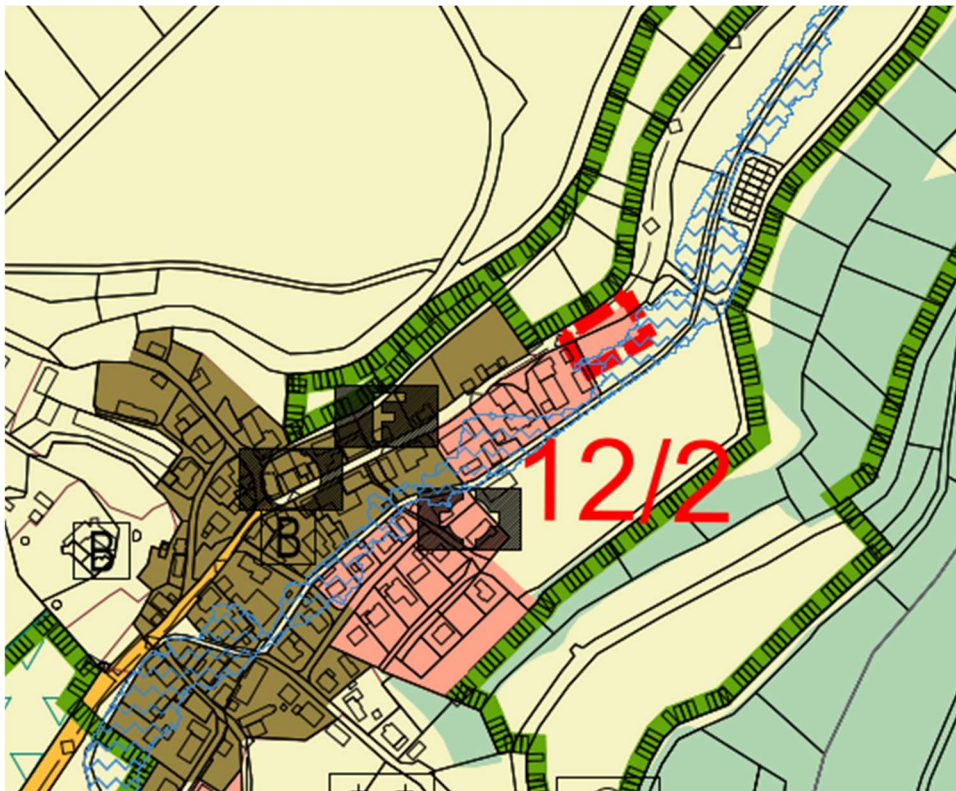
Im südlichen Plangebiet wird als Art der Nutzung eine gewerbliche Baufläche festgesetzt, wobei im Bebauungsplan ausschließlich, die geplanten Nutzungen, die für die Erweiterung des Schreinereibetriebes notwendig werden, als zulässig festgesetzt sind. Damit erfolgt eine Anpassung an die vorhandene und geplante Nutzung. Die Fläche umfasst die Bestandssituation und erlaubt einen geringfügig höheren Versiegelungsgrad als bisher. Im nördlichen Plangebiet wird zur Sicherung der örtlichen Gegebenheiten für den Bereich der Gärtnerei als gemischte Baufläche festgesetzt. Gärtnereien zählen zu den im Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungen und entsprechen dem Charakter einer dörflichen Siedlungsstruktur, die durch das Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlich geprägten Betrieben bestimmt ist. Die Festsetzung gewährleistet eine wohnverträgliche Integration der Gärtnerei, ohne die dörfliche Eigenart zu beeinträchtigen. Im Gegensatz zu einem Gewerbe- oder Mischgebiet trägt das Dorfgebiet den örtlichen Gegebenheiten besser Rechnung und sichert die nachhaltige Entwicklung sowie die Ortsbildprägende Verbindung von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich geprüft und durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die artenschutzrechtliche Überprüfung fand im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung statt: *„Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Vögeln und Reptilien hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.“*

Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Ein Flächenverlust an Produktionsflächen durch Ausgleichsmaßnahmen sollte vermieden werden.

3.2 „Wohnbaufläche Laibach“



Durch die Ergänzungssatzung soll das Plangebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden. Ziele der Planung sind dabei auch die landschaftsgerechte Einbindung der künftigen Bebauung und die Ausgestaltung eines Ortsrandes südöstlich der „Rengershäuser Straße“.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Einbeziehungssatzung hinsichtlich des Betriebs des Steinbruchs wurde überschlägig abgeschätzt. Auf Basis der maßgebenden Richtlinien kam der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Da im Umfeld des Plangebiets keine weiteren lärmrelevanten gewerblichen Nutzungen vorhanden sind, ist die mögliche Pegelerhöhung und Unterschreitung des IRW um 5 dB aus gutachterlicher Sicht hinnehmbar“.

Aufgrund der dörflichen Prägung des Umfelds haben zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner die ortsüblichen Emissionen aus der Landwirtschaft mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen hinzunehmen. Hierbei gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Teilbereiche der Ergänzungssatzung Laibach befinden sich innerhalb von Überflutungsflächen von HQ 100, das Baufenster wird so konzipiert, dass lediglich die nicht überbaubaren Pflanzgebietsflächen im Überschwemmungsbereich liegen.

Zur Ergänzungssatzung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Geltungsbereich der 12. Fortschreibung des Flächennutzungsplans umfasst das ca. 1,9 ha große Areal der Schreinerei und Gärtnerei in Dörzbach und das 0,1 ha große Plangebiet der Ergänzungssatzung Laibach.

4.2 Vermeidung von Mehrfachprüfungen

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Der Bebauungsplan 'Röteltal' wird im Parallelverfahren aufgestellt und beinhaltet eine detaillierte Umweltprüfung sowie einen Umweltbericht inklusive einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Für die Ergänzungssatzung wurde unter Berücksichtigung von § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

4.3 Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

4.3.1 Schutzgut Boden

Dörzbach

Laut Übersichtsbodenkarte 1:50.000 (Quelle LGRB) ist eine Teilfläche des Plangebietes als Siedlungsgebiet kategorisiert, eine 2/3 Teilfläche besteht aus der bodenkundlichen Einheit „Mäßig tiefes und tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Hangschutt, Schwemmschutt und Bachablagerungen (J49)“ und zu einem Drittel Flächenanteil „Humoser Brauner Auenboden und humoser Brauner Auenboden-Auengley (J48)“.

Die Böden im Plangebiet weisen aufgrund der bestehenden Überbauung und anthropogenen Prägung verminderte natürliche Bodenfunktionen und eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Die Parkflächen sind geschottert. Auf den Grünflächen können die natürlichen Bodenfunktionen erfüllt werden.

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Die bestehenden Grünflächen werden überwiegend erhalten, sodass der Boden hier seinen Funktionen nachkommen kann. Es ist eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

Laibach

Die Böden des Plangebiets bestehen aus Kalkhaltigem Kolluvium und Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen und weisen sowohl eine mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf. Deshalb wurde darauf geachtet, dass die Versiegelung gering gehalten wird und die Beläge von Hof-, Stellplätzen, Wege- und Terrassenflächen versickerungsfähig auszugestalten sind.

4.3.2 Schutzgut Fläche

Dörzbach

Die Planung beansprucht eine teilversiegelte und anthropogen genutzte Fläche. Es werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich entzogen und es gehen keine unzerschnittenen, unzersiedelten Landschaftsbereiche verloren. Bestehende Grünflächen werden erhalten. Allerdings ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, die in der Flurbilanz als Vorrangfluren eingestuft sind, also besonders landbauwürdige Flächen, die wegen ihrer hohen Bedeutung für die Landwirtschaft vorrangig geschützt werden sollen. Die Neuplanung ermöglicht in geringem Maße eine Neuversiegelung und stellt eine Maßnahme der Verdichtung dar, so dass der Eingriff insgesamt als gering eingestuft wird.

Laibach

Auf bisher unversiegelten Garten- und Wiesenflächen eines Ferienhofes soll die Errichtung eines Wohnhauses für die Betriebsnachfolger ermöglicht werden. Insgesamt werden dabei rund 0,1 ha überplant, wodurch eine Versiegelung von rund 500m² resultiert, der Rest des Plangebiets wird gärtnerisch angelegt. Die Flächen werden gemäß der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II, also überwiegend landbauwürdige Flächen mit mittleren Böden, die größtenteils der Landwirtschaft vorbehalten bleiben sollten, eingestuft. Da die Flächen bereits aktuell als Betriebsflächen des Ferienhofes genutzt wurden, wird der Eingriff als gering bewertet.

4.3.3 Schutzgut Klima / Luft

Dörzbach

Das Plangebiet ist teilbebauet, jedoch auch intensiv durchgrünt und auch in den Randbereichen gut eingegrünt. Von den westlichen Hängen strömt Kaltluft ins Jagsttal. Die geplante Bebauung und Versiegelung bewirken eine kleinräumige Verschlechterung des Mikroklimas, da sich versiegelte Flächen stärker erhitzen. Die großzügigen Grünflächen und Gehölzstrukturen wirken ausgleichend, weshalb deren Erhalt festgesetzt ist. Auch der Kaltluftabfluss von den Hängen wird weiterhin gewährleistet. Die Erheblichkeit für das Schutzgut Klima/Luft ist gering.

Laibach

Die bestehenden Grünstrukturen sollen soweit möglich erhalten und durch weitere Pflanzungen ergänzt werden, so dass nur eine sehr kleinräumige Verschlechterung des Kleinklimas infolge der Bebauung zu erwarten ist. Insgesamt wird daher nur eine geringe Erheblichkeit festgestellt.

4.3.4 Schutzgut Wasser

Dörzbach

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer und keine Quellschutzgebiete verzeichnet. Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze fließt ein teilweise verdolter Graben. Die Jagst fließt westlich in 200 m Entfernung. Die Schutzbestimmungen des Gewässerrandstreifens gem. §38 WHG sind zu beachten. Trotz der Nähe zur Jagst liegt das Plangebiet nicht in deren Überflutungsbereich.

Auf versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Ebenso wird der Oberflächenabfluss vermehrt und das Rückhaltevolumen vermindert. Da ein großer Teil der Flächen unversiegelt bleibt, versickert das Niederschlagswasser ungehindert, der Oberflächenabfluss vermindert sich. Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Stellplätze sollten aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen sind Retentionszisternen zur Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind gering.

Laibach

Etwa 20m südlich des Plangebiets verläuft der Laibach, dessen Überflutungsbereich das Plangebiet randlich beinhaltet, weswegen die Schutzbestimmungen zum Überschwemmungsgebiet zu beachten sind.

Unbelastetes Oberflächenwasser kann in den Laibach geleitet werden, ansonsten sind keine gegenseitigen Auswirkungen zu erwarten.

Auf den zukünftig versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden, ebenso ist ein verstärkter Oberflächenabfluss und ein vermindertes Rückhaltevolumen zu erwarten. Die Ausgestaltung von Hof-, Stell-, Wege- und Terrassenflächen soll mit versickerungsfähigen Materialien erfolgen, so dass unter Beachtung der Funktionssteigerung in den Pflanzgebotflächen von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ausgegangen wird.

4.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Dörzbach

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wurden für das Plangebiet spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt. Die Ergebnisse finden in der Aufstellung des Bebauungsplanes Beachtung.

Das Plangebiet ist anthropogen geprägt. Innerhalb befinden sich keine geschützten Biotope nach NatSchG und LWaldG. Das Plangebiet ist komplett vom Landschaftsschutzgebiet eingerahmt und es grenzen FFH-Gebiete an. Ebenso ist das Plangebiet von Biotopverbundsflächen trockener und mittlerer Standorte umgeben und liegt in der Ergänzungsfläche des Biotopverbunds Gewässerlandschaften.

Da das Plangebiet bereits teilbebauet ist, kann davon ausgegangen werden, dass nur Tierarten vorkommen, die relativ unempfindlich gegenüber Störungen sind und bei denen eine gewisse Gewöhnung an Menschen besteht. Von der Flächenbeanspruchung könnten Habitate von Fledermaus- und Vogelarten betroffen sein. Durch Pflanzgebote entstehen neue Strukturen, die für einige Arten neuen Lebensraum ermöglichen. Die Brutmöglichkeiten für baum-, gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten werden sich erhöhen. Die Außenanlagen können Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze für Reptilien bieten.

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung möglicher Rodungen (außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar) werden die baubedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse als unerheblich eingestuft. Lichtemissionen außerhalb der beleuchteten Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und mit einer Zeitschaltung oder Bewegungsmelder zu versehen. In besonderen Bereichen ist eine

Beleuchtung zwischen 22 Uhr und Sonnenaufgang untersagt. Von der Maßnahme sind aufgrund der Ausstattung des Gebiets und der vorherigen anthropogenen Überprägung keine Auswirkungen auf geschützte Tierarten zu erwarten.

Laibach

Für das Bauvorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln sowie europarechtlich geschützter Reptilien und Schmetterlingen (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung können wie folgt zusammengefasst werden:

Vögel:

Für das Untersuchungsgebiet lagen nach sieben Begehungen für 4 Arten lediglich 4 Brutnachweise vor. Weitere 15 Arten wurden als Nahrungsgäste oder Überflieger verzeichnet. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden keine Fortpflanzungsstätten zerstört. Alle Brutvorkommen lagen in einem Abstand vom Plangebiet, der keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen erkennen lässt.

Reptilien:

Im Untersuchungsgebiet östlich der Straße wurde an sechs Begehungsterminen kein Individuum einer Eidechsenart nachgewiesen. Durch das Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Europarechtlich geschützte Schmetterlinge:

Fehlende Nachweise europarechtlich und national streng geschützter Arten führen zur Bewertung, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Die Funktionen des Biotopverbunds und der NATURA2000-Gebiete werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

4.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Dörzbach

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Siedlungsbestandes zwischen Dörzbach und Hohebach und ist umgeben von offener Landschaft und sehr großzügig eingegrünt. Von der Bundesstraße ist es nicht einsehbar. Von den Wegen in der Talaue kann nur bei unterbrochenem Bewuchs Teile der Bebauung untergeordnet wahrgenommen werden. Die Wege um das Plangebiet werden für naturgebundene Naherholung genutzt. Der Kocher-Jagst-Radweg und der Pfad der Stille (Wanderweg) verlaufen am Osthang oberhalb des Plangebietes. Durch das Planvorhaben resultieren keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion.

Im Rahmen des Bebauungsplanes 'Röteltal' wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Die Ergebnisse fanden in der Entwicklung des Bebauungsplanes Berücksichtigung. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wurden Nacht-Emissionskontingente für die Gewerbeflächen festgesetzt. Ansonsten sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig, da nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Für den Menschen resultieren aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Laibach

Das Vorhaben stellt eine Verlagerung des Ortsrandes um ein Wohnhaus dar und wird als Erweiterung des Ferienhofes Marina wahrgenommen. Es sind dadurch keine dem Charakter des Gebietes widersprechende Auswirkungen oder Emissionen zu erwarten, so dass der Erholungswert der Landschaft im entsprechenden Bereich weiterhin gegeben ist.

Für die Einbeziehungssatzung wurden die vom Betrieb des Steinbruchs zu erwartenden Anlagenlärmimmissionen abgeschätzt und folgendermaßen bewertet:

„Im Vergleich zum in den schalltechnischen Untersuchungen zu Grunde gelegten Immissionsort am Ferienhof rückt der Rand des geplanten Baufelds im Plangebiet ca. 50 m näher an das Schotterwerk heran. Auf Grund der reduzierten Entfernung ist bei freier Schallausbreitung mit einer Pegelerhöhung von ca. 1 dB zu rechnen. Da im Umfeld des Plangebiets keine weiteren lärmrelevanten gewerblichen Nutzungen vorhanden sind, ist die mögliche Pegelerhöhung und Unterschreitung des IRW um 5 dB aus gutachterlicher Sicht hinnehmbar.“

Aufgrund der dörflichen Prägung des Umfelds haben zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner die ortsüblichen Emissionen aus der Landwirtschaft mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen hinzunehmen. Hierbei gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht erkennbar.

4.3.7 Schutzgut Landschaft

Dörzbach

Im Plangebiet befinden sich die Gärtnerei und Schreinerei sowie ein Wohnhaus und weitere Gebäude, die der derzeitigen Betriebssicherung dienen. Das Gelände liegt im flachen Bereich der Jagsttalaue unweit der Hanglagen zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und der B19. Die Flächen sind großzügig eingegrünt, sodass keine Fernwirkung besteht oder große Sichtfelder gegeben sind.

Das Landschaftsbild wird hinsichtlich seiner Eigenart, Schönheit und Vielfalt aufgrund der anthropogenen Nutzung als gering eingestuft. Hinsichtlich der Vielfalt sind nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt auf der Fläche selbst vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart und der Natürlichkeit sind nur wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden. Insgesamt weist das Plangebiet selbst eine geringe Naturnähe auf, die angrenzenden Biotope haben als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes einen gebietsprägenden Charakter. In dieses wird durch die Planung jedoch nicht eingegriffen.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und nun weiterentwickelt und verdichtet ohne in die randliche Eingrünung einzugreifen wird, sind keine Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Der Eingriff durch die weitere bauliche und damit technische Prägung wird durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Pflanzgebote gemindert.

Laibach

Das Plangebiet am Ortsrand von Laibach dient derzeit als Spielwiese des Ferienhofes Marina und ist durch diesen vorgeprägt. Nach der Umsetzung wird sich der Charakter des Gebietes nur unwesentlich ändern, die grünordnerischen Vorgaben und Pflanzgebote sichern eine harmonische Einbindung in die Umgebung, so dass nur von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge einer zusätzlichen Wohnbebauung ausgegangen wird.

4.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüterfunde sind in beiden Plangebieten nicht bekannt, so dass die Betroffenheit für das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' als unerheblich zu bewerten ist.

4.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planumsetzung würden die Vorhaben an anderen, eventuell sensibleren Stellen umgesetzt werden. Die prognostizierten Umweltauswirkungen würden nicht eintreten.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In den Verfahren der konkretisierenden Bauleitplanung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen getroffen. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden in Dörzbach konfliktvermeidende Maßnahmen wie Bauzeit- und Baufeldbeschränkungen, der Erhalt von Gehölzen und des bestehenden Erdwalls, der Vergrämung von Reptilien und Schmetterlingen, zur Beleuchtung sowie eine ökologische Baubegleitung festgelegt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge wirken auf die Schutzgüter Fläche und Wasser. Die Höhenfestsetzungen wirken minimierend auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima und Luft. Auf das Schutzgut Landschaftsbild wirkt ebenso der Schutz bestehender Grünstrukturen sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten.

4.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans 'Röteltal' ergibt sich trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein negativer Bilanzwert hinsichtlich der Schutzgüter Biotope und Boden. Der Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Der noch zu erbringende planexterne

Ausgleich beinhaltet neben einem noch erforderlichen externen Ausgleich auch die Neupflanzung von 30 Streuobstbäumen auf zwei Flurstücken. Die Details finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Für die Ergänzungssatzung Laibach wird gemäß der nachgereichten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ebenfalls noch ein externer Ausgleich erforderlich.

4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Beide Vorhaben stellen eine Erweiterung eines bestehenden Standorts dar, alternativ bestünde die Möglichkeit der Verlagerung an einen neuen Standort, was die Inanspruchnahme sensiblerer Bereiche bedeuten könnte.

Planungsalternativen

Die Beeinträchtigung durch die geplanten Vorhaben wird hauptsächlich durch die Versiegelung des Bodens verursacht. Eine wesentliche Verbesserung dieser Situation kann demnach nur erreicht werden, wenn die Versiegelung reduziert wird.

Methodisches Vorgehen

Die verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes und der Ergänzungssatzung und wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht gekennzeichnet. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

4.8 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung werden die Betriebsgelände einer Schreinerei und Gärtnerei in Dörzbach planungsrechtlich als gewerblichen und gemischte Baufläche überplant und in Laibach ein Außenbereichsgrundstück in den Ortsbereich einbezogen.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen sind hauptsächlich die Eingriffe in die Schutzgüter `Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, `Fläche´ und `Boden´ von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sind in der jeweiligen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Rötetal“ dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Minimierung der Bodenversiegelungen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude
- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch vorhabenbezogene Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festlegung von Pflanzgebotsflächen bzw. Grünflächen zum Schutz von bestehendem Bewuchs sowie zur Eingrünung und Begrünung
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen, u.s.w.)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Baufeld- und Bauzeitbeschränkung

Zur Erreichung der genannten Belange sind die Eingriffe derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar. Die Ausgleichsmaßnahmen konnten in Laibach planintern erzielt werden, in Dörzbach sind auch planexterne Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind aufgrund der Tatsache, dass Erweiterungen an bestehenden Betriebs- und Wohnflächen vorgenommen werden, von geringer Erheblichkeit.