

TOP 7

Bebauungsplan „Röteltal“

- a.) **Beratung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**
- b.) **Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan `Röteltal´ mit örtlichen Bauvorschriften**

Anlagen:

- Bebauungsplan zeichnerischer Teil vom 19.05.2026
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 19.05.2026
- Örtliche Bauvorschriften vom 19.05.2026
- Begründung mit Umweltbericht vom 19.05.2026
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 19.05.2026
- Abwägungstabelle vom 19.05.2026
- Geräuschimmissionsprognose zum Bebauungsplan vom 17.09.2025

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist der Erweiterungswunsch des Betriebes zwischen Dörzbach und Hohebach. Sie plant am bestehenden Betriebsstandort südlich von Dörzbach verschiedene Erweiterungen:

- Büro- und Ausstellungsgebäude
- Kaltlagerhalle
- Metallwerkstatt
- Errichtung von einem Wohngebäude für Betriebsinhaber/Betriebsleiter.

Im Bereich es Dorfgebietes ist ein weiteres Wohngebäude geplant.

Der Aufstellungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan wurde zusammen mit dem Beschluss für den Vor-entwurf am 08.04.2025 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit wurde in gleicher Sitzung gefasst und vom 28.04. bis 30.05.2025 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplan- es sowie die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wurden dem Gemeinderat in der Sitzung am 21.10.2025 vorgestellt, gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 10.11. bis einschließlich 11.12.2025.

Der Gemeinderat hat sich nun in dieser Sitzung mit den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zu befassen. Hierbei sind die öffentli- chen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Den Abwägungsvorschlag sowie die eingegangenen Stellungnahmen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Aufstellung. Stellung- nahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Nach Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen haben sich nur noch kleine Anpassungen erge- ben, weshalb der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und den zugehörigen Bauvorschriften nun gefasst werden kann. Der Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften (siehe Anlage) werden vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

- a. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander schließt sich der Gemeinderat der Gemeinde Dörzbach den in der beiliegenden Aufstellung dargestellten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung an.
- b. Der Bebauungsplan `Röteltal´ mit örtlichen Bauvorschriften wird in der Planfassung vom 19.05.2026 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der genannte Bebauungsplan ist durch den Bürgermeister nach Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan sowie die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung in Kraft.