

Gemeinde Dörzbach, Stadt Krautheim

Hohenlohekreis

**Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal II“
mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften sowie Änderung Bebauungsplan Inter-
kommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ in Teilbereichen
Bebauungsplanverfahren nach §8 ff BauGB**

BEGRÜNDUNG



VORHABENTRÄGER:

**Gemeinde Dörzbach
Marktplatz 2
74677 Dörzbach**

STAND: 17.11.2025



WALTER Ingenieure

Friedrichstraße 1/1 · 74706 Osterburken
Telefon: 06291 62 06-0 · Fax: 06291 62 06-50
E-Mail: info-os@walteringenieure.de

www.walteringenieure.de

INHALTSVERZEICHNIS

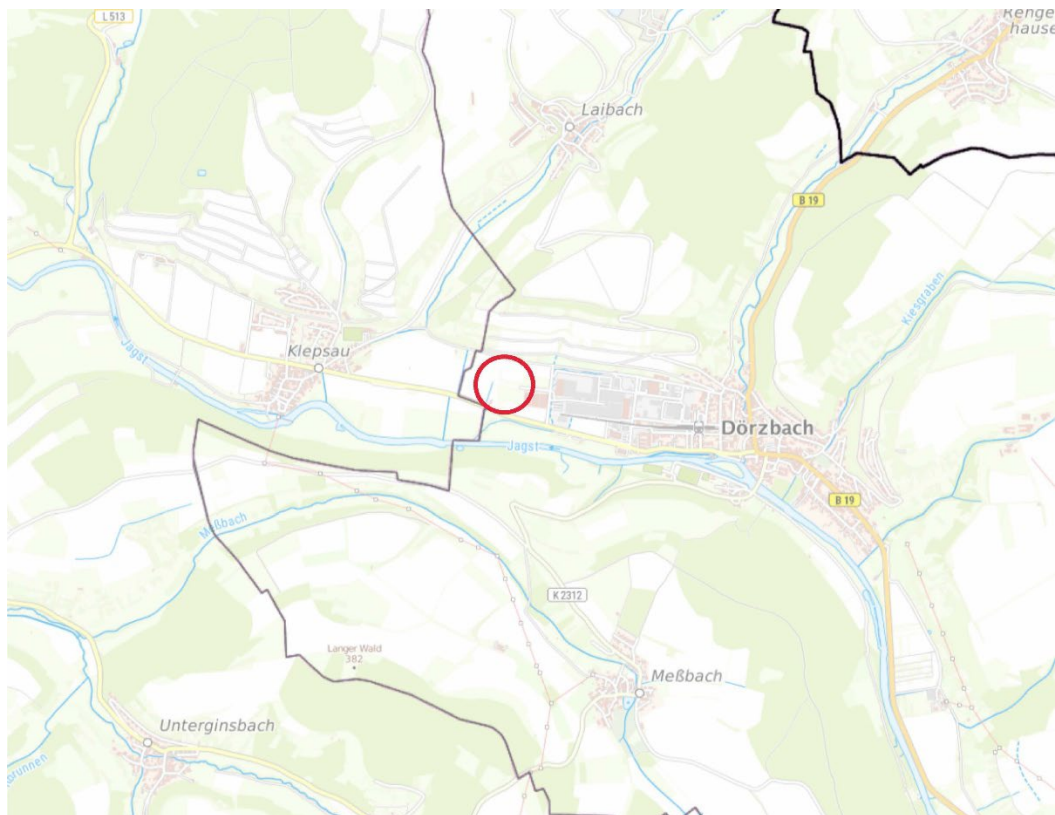
1	Bebauungsplanverfahren	3
2	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	4
3	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
4	Übergeordnete Planungen	4
	4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	4
	4.2 Regionalplan	5
	4.3 Flächennutzungsplan	7
5	Abgrenzung	7
6	Lage und Größe des Plangebietes	7
7	Bestand und Umgebung	8
8	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung	9
	8.1 Art der baulichen Nutzung	9
	8.2 Maß der baulichen Nutzung	10
	8.3 Verkehrsfläche	11
	8.4 Bepflanzung	11
	8.5 Starkregenereignisse / Hochwasserereignisse	12
9	Erschließung des Baugebietes	12
	9.1 Verkehrserschließung	12
	9.2 Ver- und Entsorgung	13
	9.3 Wasserversorgung	13
10	Nachhaltigkeit	13
11	Bodenschutz	14
12	Belange des Naturschutzes	14
	12.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeit	14
13	Städtebauliche Daten / Kosten	17
	13.1 Flächenbilanz	17
	13.2 Kosten	17
14	Altlasten	18
15	Bodenordnung	18

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal II“ mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften sowie Änderung Bebauungsplan Inter- kommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ in Teilbereichen

1 Bebauungsplanverfahren

Zur Erlangung des Baurechts soll ein Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt werden.



<https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/client/>

Der Bebauungsplan schafft die notwendige Rechtsgrundlage für diese Bebauung.

Ziel des bauleitplanerischen Verfahrens ist die Bereitstellung gewerblicher und industrieller Bauflächen zu ermöglichen. Industrielle Objekte stellen einen sehr speziellen Anspruch an die Topografie, verkehrsmäßige Anbindung, Nachbarschaft zu anderen Betrieben, Grundstückgrößen und Bauweisen. Der Standort in unmittelbarer Nähe der Landesstraße L1025 und in direkter Angrenzung zum bestehenden Gewerbe-/Industriegebiet ist daher am geeignetsten. Alternative Gebiete gibt es in Dörzbach/Krautheim nicht bzw. wurden aufgegeben.

Die dazu notwendigen Planungen wie Flächennutzungsplan, Bebauungs- und Grünordnungsplan werden alle im Parallelverfahren erstellt.

2 Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Die Zielstellung „Schaffung von einem ortsnahe, attraktiven Standort für Gewerbeansiedlungen“ im Anschluss an bereits bestehende Gewerbestrukturen sowie das Ziel einer städtebaulich ausgewogenen Weiterentwicklung erfordert die ausreichende Bereitstellung von Gewerbeflächen. Die Flächen des Interkommunalen Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ sind weitgehend veräußert, sodass weiterer Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden ist.

Durch die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen kann die Wirtschaftskraft der beiden Gemeinde weiter gefördert werden und das Angebot an Arbeitsplätzen vor Ort verbessert werden.

3 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Planungsziele der übergeordneten Planung verwirklicht werden, es sollen rechtverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen werden.

Die Gemeinde Dörzbach und die Stadt Krautheim besitzen keine alternativen Gebiete oder diese wurden aufgegeben.

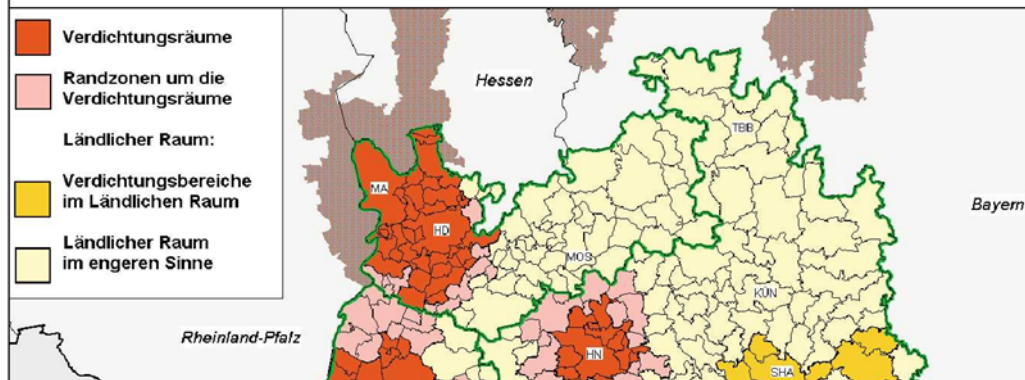
4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für den Hohelohekreis.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

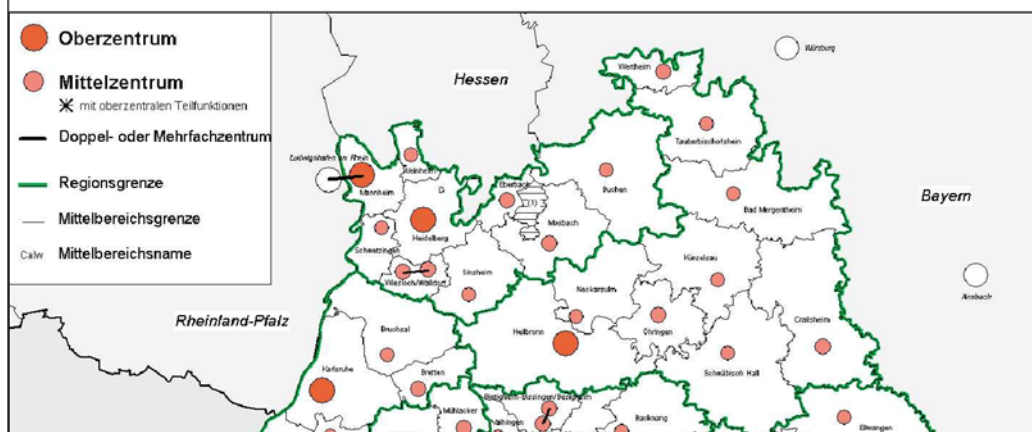
Zu 2.1.1 Raumkategorien



Die Gemeinde Dörzbach sowie die Stadt Krautheim werden eindeutig dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 BADEN-WÜRTTEMBERG

Zu 2.5 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche – Oberzentren, Mittelzentren und Mittelbereiche –

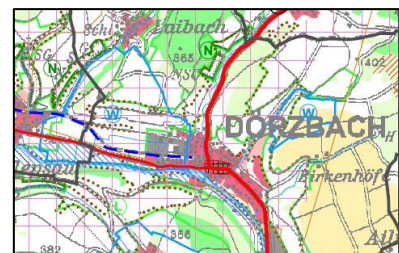


Das nächste Mittelgebiet ist Künzelsau.

4.2 Regionalplan

In der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplan Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ wurde durch das Planungsbüro Klärle, Weikersheim ausgeführt:

„Der Gewerbe-Industrie-Park ‘Mittleres Jagsttal’ ist im Regionalplan 2020 nicht als Gewerbegebiet dargestellt. Der Planbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.“



Die Stadt Krautheim und die Gemeinde Dörzbach sind als Doppelunterzentrum ausgewiesen. Dörzbach liegt an einer regionalen Entwicklungsachse, die als Landesentwicklungsachse vorgeschlagen wurde.

Die geplante Siedlungserweiterung kommt zudem, wie fast das vollständige Gemeindegebiet Dörzbachs, im Vorbehaltsgebiet für Erholung zu liegen.

Eine gewerbliche Entwicklung der Gemeinde bedarf es in Dörzbach aus den genannten Gründen. Die Standortwahl der weiteren gewerblichen Entwicklung verlagert sich (...) an den bereits gewerblich vorbelasteten westlichen Ortsrand. Das Vorbehaltsgebiet für Erholung wurde östlich von Dörzbach aufgrund des rechtskräftig überplanten Gewerbegebietes 'B19', wie alle Siedlungsflächen, ausgespart. Das 'Gewerbe-, Mischgebiet B19' ist mit Beschluss vom 13.07.2010 vollständig aufgehoben.

Die Inanspruchnahme des in der Regionalplanung dargestellten Vorbehaltsgebietes für Erholung (vgl. Plansatz 3.2.6. Abs. 1 und 4 sowie Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn- Franken) für gewerbliche Bauflächen geht einher mit der Rücknahme und Umwidmung anderer Gewerbeflächen im gleichen Erholungsgebiet. So werden in Krautheim-Klepsau 5,7 ha gewerbliche Bauflächen in geplante Wohnbau- und gemischte Bauflächen umgewidmet und die gewerbliche Baufläche Schafäcker in Krautheim-Neunstetten aufgegeben. Rund 6,1 ha gewerbliche Bauflächen sowie 3,3ha gemischte Bauflächen werden in Dörzbach aufgegeben. Die Auswirkungen gewerblicher Nutzungen im diesem Vorbehaltsgebiet für Erholung verlagern sich somit an einen Standort, der bereits vorher beeinträchtigt war. Zudem liegt in der näheren Umgebung des ehemaligen Gebietes B19 eine höhere Naturschutzwertigkeit durch das Naturschutzgebiet Jeutenberg, das Biotop St. Wendel und extreme Nähe zur Jagst vor. Im Anschluss an das Gebiet B19 kommt ein Naturschutzgebiet zu liegen, beim Mittleren Jagsttal ein Landschaftsschutzgebiet.

Es ist der Gemeinde bewusst, dass im Gebiet B19 engere Festsetzungen vorlagen und im Gebiet Mittleres Jagsttal jetzt höhere Gebäude zulässig sind. Dies liegt jedoch in der Nutzbarkeit und der Attraktivität der Bauflächen begründet. Durch die Überplanung 'Mittleres Jagsttal' wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert.

Deshalb ist die Fassadengestaltung des Hochregallagers und der weiteren hohen Gebäude von größter Relevanz für das spätere Erscheinungsbild und die Landschaftsästhetik. Die endgültige Fassadengestaltung des Hochregallagers ist deshalb im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Damit hat die Gemeinde Dörzbach alle geeigneten Maßnahmen ergriffen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

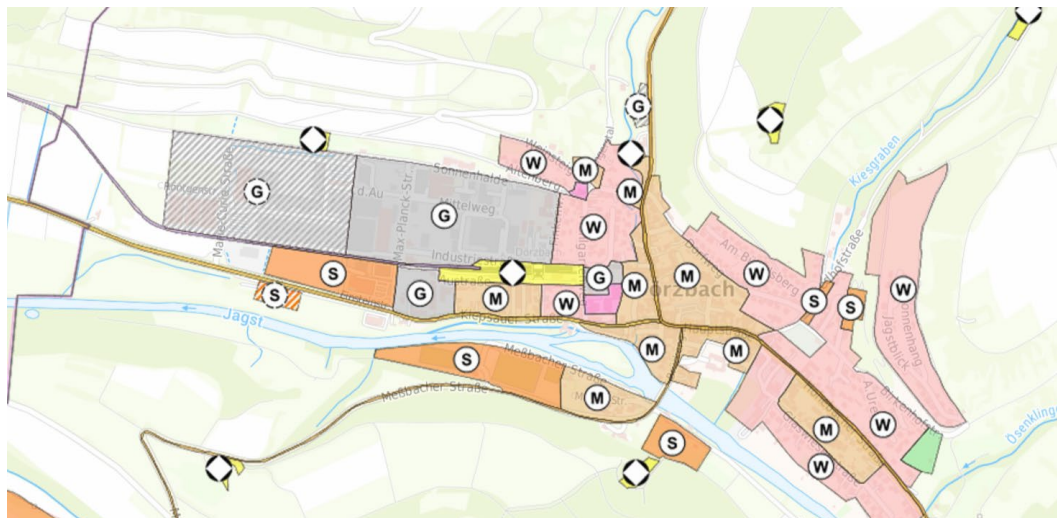
Aus den genannten Gründen stuft die Gemeinde Dörzbach entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Rahmen eines zukunftsfähigen Gewerbestandortes gegenüber den Belangen des Landschaftsbildes als höherrangig ein.“

Durch die Schaffung dieser zuvor beschriebenen Gewerbefläche wurde das Gebiet in der Talaue wesentlich geprägt, sodass mit der geplanten Erweiterung „Mittleres Jagsttal II“ die begonnene gewerbliche Entwicklung nahtlos fortgeführt wird.

4.3 Flächennutzungsplan

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mittlerweile abgeschlossen. Bestandteil dieser Änderung ist das Plangebiet des Interkommunalen Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“.

Das vorliegende Plangebiet Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal II“ ist nicht enthalten, sodass der Flächennutzungsplan parallel fortgeschrieben wird. Das Verfahren ist eingeleitet.



5 Abgrenzung

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden folgende Grundstücke überplant:
Flst. 6494, Flst. 6493.

6 Lage und Größe des Plangebietes

Der Planungsbereich beschreibt eine Flächengröße von rund 1,78 ha.
Die 17.840 m² große Fläche ist gegliedert in:

- 1.114 m² Öffentliche Verkehrsfläche
- 15.256 m² Gewerbegebietfläche
- 1470 m² Private Grünfläche

7

Bestand und Umgebung

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an das bisherige Erschließungsende des Baugebiets „Mittleres Jagsttal II“ an.



Durch die Ausweisung des zusätzlichen Plangebietes als Gewerbe-/Industriegebiet sind teilweise kleinparzellierte Ackerflächen mit guter Bodengüte betroffen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird in einem separaten Grünordnungsplan geregelt bzw. behandelt. Die Auswirkungen auf die Umweltfaktoren sind Gegenstand der Umweltprüfung, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB erfolgt.

Die Unterlagen des Grünordnungsplanes, der Artenschutzrechtlichen Prüfung als auch des Umweltberichtes wurden von der Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH Klärle, Weikersheim erarbeitet und werden parallel erstellt. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVP und der Umweltbericht werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Ausweisung von zu schützenden Flächen an anderer Stelle kompensiert. Das dazu notwendige Verfahren wird im Rahmen der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanfortschreibung abgehandelt und durch das Büro Klärle begleitet.

8 Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Nachdem das Plangebiet eine nahtlose Fortsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ darstellt, wurden die Festsetzungen für das Plangebiet weitgehendst übernommen.

Daher kann aus der Begründung vom Büro Klärle, Weikersheim zitiert werden.

„Der Bebauungsplan setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Industriegebiet GI(e) fest, gemäß dem Ziel der Gemeinde Dörzbach, planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes als eingeschränkte industrielle Baufläche zu schaffen. Da ein möglichst breiter Planungsspielraum für die potenziellen gewerblichen Bauinteressenten und auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von nach dem Bundes- Immissionschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtigen Anlagen und Betrieben geschaffen werden soll (soweit diese den geplanten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Schutz der sensiblen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes entsprechen), sollen die Flächen hier insgesamt als Gle-Gebiet ausgewiesen werden. Aufgrund der Lage des Gebietes am westlichen Ortsrand im Anschluss an bereits bestehenden GE-Flächen sind hier auch Gle-Nutzungen möglich, da im städtebaulichen Umfeld nur einzelne wohnbaulich genutzte Bereiche vorhanden sind. Im gesamten Planbereich wird ein eingeschränktes Industriegebiet nach §9 BauNVO ausgewiesen. Das Industriegebiet unterliegt Einschränkungen hinsichtlich des Ausschlusses von genehmigungsbedürftigen Anlagen nach der 4. BImSchV. Im Zusammenspiel der Wünsche nach einer weiteren gewerblichen Entwicklung an einem möglichst sinnvollen Standort und des Schutzes bestehender Nutzungen ist eine städtebauliche Gliederung und Definition von besonderer Bedeutung. Durch die Einschränkung des Industriegebietes ist es einerseits möglich bis an den Bestand heranzurücken, damit eine weitergehende Zersiedlung zu vermeiden und andererseits die aktuellen Wünsche der bauwilligen Firmen zu erfüllen. Die Belange der nachbarschaftlichen Verhältnisse wurden dabei berücksichtigt.

Die Regelung von Abständen verschieden stark emittierender Betriebe zur Wohnbebauung ist in Baden-Württemberg nicht grundsätzlich geregelt. Als Basis für die Bauleitplanung wird deswegen oftmals auf den Abstandserlass des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen aufgebaut. Der durch die Rechtsprechung und die Anwendung der Praxis wiederholt bestätigt wurde. Der Abstandserlass befasst sich mit der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen und den daraus resultierenden Schutzabständen in der Bauleitplanung.

Für die unter Art der baulichen Nutzung festgesetzten Anlagen ist es angedacht die erforderlichen Schutzabstände in den einzelnen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren abzustimmen und festzulegen. In Anlehnung an den Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen ist z.B. für Anlagen nach Ziffer 3.7 einen Abstand von 500 m und für Anlagen nach Ziffer 3.8 ein Abstand von 300 m zur Wohnbebauung anzunehmen. Zielstellung ist, in Abstimmung mit vorteilhaften innerbetrieblichen Prozessabläufen weitreichende Schutzabstände zur Wohnbebauung sicherstellen zu können. Die Konfliktregelung wird damit in ein anschließendes Genehmigungsverfahren verwiesen.

Anlagen für kulturelle Zwecke als Ausnahme nach §9(3) BauNVO sind zulässig. Zielstellung ist jedoch, diese Nutzungen nicht vorrangig zu zulassen, da die Gl(e) Bereiche für Betriebe und Anlagen des sekundären Sektors (produzierendes Gewerbe wie z.B. Industrie und ggf. Handwerk) gesichert werden sollen und für die Nutzungen innerhalb der Ortslage ausreichend sonstige Flächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus würde bei einer Besiedlung des Plangebietes durch diese Nutzungen gewerbliche Baufläche in Anspruch genommen, so dass hieraus wiederum ein zusätzlicher Flächenbedarf an anderer Stelle entstehen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von kulturellen Anlagen liegt begründet in der Zielstellung, im Plangebiet auch größere Betriebe anzusiedeln. Für diese betriebsinterne oder für kommunale Zwecke besteht der Wunsch und die Notwendigkeit, ggfs. kulturelle Anlagen zu zulassen.

Aus schalltechnischer Sicht ist hierzu anzumerken, dass Anlagen für kulturelle Zwecke ebenfalls den Festsetzungen zur maximal zulässigen Schallabstrahlung unterliegen. Auch solche Anlagen dürfen damit nicht mehr Schall abstrahlen, als im Bebauungsplan festgesetzt ist und unterliegen der Nachweispflicht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch beim Maß der baulichen Nutzung soll mit den Festsetzungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO die größtmögliche Vielfalt und Ausnutzung bei der Grundstücksbebauung möglich sein. Daher wird im Plangebiet Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Damit wird eine größtmögliche Flächenausnutzung ermöglicht.

Im gesamten Planbereich wird eine abweichende Bauweise (a) nach §22(4) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m auf Grund der notwendigen Flexibilität im Gewerbebau zulässig sind.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 16m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe soll die Höhenentwicklung der Gebäude in der landschaftlich sensiblen Lage im Jagsttal begrenzen. Die Festsetzung passen sich damit an die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne im Osten des Plangebietes an und zielt dadurch auf in sich homogene Gewerbegebietsflächen ab.

Die EFH wurde unter Einbeziehung des natürlichen Geländes, des Hochwasserschutzes und der geplanten Fahrbahnhöhe so festgesetzt, dass in dem nahezu ebenen Gelände die Bezugsebene nicht gravierend voneinander abweichen.

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen so großzügig festgelegt, dass dem jeweiligen Bauvorhaben eine große Vielfalt in der Stellung der baulichen Anlagen eingeräumt wird und gleichzeitig die Grundstücksflächen optimal ausgenutzt werden können.

Dies unterstreicht auch die freie Wahl der Firstrichtung im gesamten Gebiet.

Baulinien werden wegen dem Verzicht auf eine zwingende Gebäudestellung und der daraus resultierenden prägsamen städtebaulichen Gestaltung sowie der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht festgesetzt.

8.3 Verkehrsfläche

Die Erschließungsstraße wird mit einer Gesamtbreite einschließlich des einseitigen Gehweges mit 7,90 m konzipiert, die reine Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m.

8.4 Bepflanzung

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten, aber auch um der Ausgleichsregelung Rechnung zu tragen, und den harten Übergang von der Bebauung zur offenen Landschaft abzuschwächen wurden Flächen und Standorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Dadurch soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes gegenüber dem freien Gelände erzielt werden und gleichzeitig die durch die Bodenversiegelung entstehenden negativen Effekte im Naturhaushalt teilweise ausgeglichen sowie eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Erhöhung der Freiraumqualität am Gebietsrand bewirkt werden. Im Grünordnungsplan wird die diesbezügliche Wertigkeit dargestellt.

Die grünordnerischen Ziele sind:

Sicherung für Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung sowie Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß

Weitgehende Ausschöpfung der möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück und somit Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes
Herstellung einer breiten und ökologisch wertvollen Eingrünung als Übergang zur freien Landschaft

Gute Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes mit attraktiven öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Teilweise am Plangebietsrand, insbesondere am nördlichen Rand des Plangebietes parallel zum Radweg und beidseitig entlang der Verkehrsanlage werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Eine Gewerbegebietserweiterung in weiterer Zukunft Richtung Westen wird dadurch nicht eingeschränkt.

Im Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraße ein Pflanzgebot zur Anpflanzung von großkronigen einheimischen Laubbäumen festgesetzt. Zielstellung ist die weitestmögliche Integration des Plangebietes in die Umgebung.

Eine Liste geeigneter Sträucher und Bäume ist festgesetzt.

8.5 Starkregenereignisse / Hochwasserereignisse

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100.

Als Ausgleich für das mit dem Plangebiet einhergehenden, verlustigen Retentionsvolumen soll funktions- und wirkungsgleich im Bereich zwischen der Jagst und der Bundesstraße B19 stromabwärts der Jagstbrücke Hohebach bis zur ehemaligen Trasse der B 19 Umgehungsstraße durch eine Vorlandabgrabung das notwendige Volumen geschaffen werden.

Das notwendige Genehmigungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

9 Erschließung des Baugebietes

9.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits gebaute Röntgenstraße. Diese ist durch die unmittelbar im Süden verlaufende Landesstraße L1025 und über den Knoten mit Linksabbiegespur sowie der vorhandenen und aktuell zu erweiternden Erschließungsstraße bestens an das qualifizierte Straßennetz angebunden.

Der Anschluss an Infrastrukturleitungen ist unproblematisch, da im Zuge der Erschließung für Interkommunaler Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ die notwendigen Anbindungsstellen an die vorhandenen Netze bereits vorbereitet wurden. Z.T. verlaufen die Leitungen bereits im Bereich der geplanten Verkehrsflächen, z.T. muss die Leitung Richtung Westen verlängert werden.

9.2 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes dem vorhandenen Abwasserpumpwerk an der Landesstraße zugeführt und von dort über das vorhandene System zur Gruppenkläranlage Krautheim gefördert.

Ebenso wird das belastete Oberflächenwasser aus den Hofflächen der gewerblichen Betriebe und der öffentlichen Verkehrsfläche durch Erweiterung des Regenwassernetzes dem außerhalb des Plangebietes vorhandenen Regenklärbecken zugeführt.

Unbelastetes Oberflächenwasser aus den Dachflächen kann in die geplanten Gräben eingeleitet werden und über das vorhandene Grabensystem in das Gewässer Jagst eingeleitet werden.

Die Wasserversorgung wird über eine Netzerweiterung ebenso sichergestellt wie die Strom-, Gas- oder Fernmeldeversorgung.

9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das best. Versorgungsnetz.

10 Nachhaltigkeit

Im gesamten Baugebiet sollen Gebäude mit einem geringen Energiebedarf errichtet werden. Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen zu installieren vgl. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.10.2021.

Im Gebiet wird auf umweltschonende Bauweisen Wert gelegt.

Versickerungswirksame Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge, offenes Pflaster oder eine befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, sollen bei der Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.3), um die Oberflächenversiegelung zu reduzieren und zur Grundwasserneubildungsrate beizutragen.

Auf allen Grundstücken wird der Einbau von Retentionszisternen empfohlen, um auf den Grundstücken das Wasser zwischen zu puffern. Dem Grundstückseigentümer wird

empfohlen die Zisternen so auszulegen, dass auf den Grundstücken das Regenwasser genutzt werden kann.

Die Pufferung des anfallenden Regenwassers kann auch über Gründächer erfolgen.

Die Beleuchtung wird insektenschonend ausgeführt.

Der durch die Erschließung anfallende, nach den einschlägigen Vorschriften des Wertstoffkreislaufgesetzes verwertbare Boden wird innerhalb des Baugebietes zum Auftrag des hangseitigen Straßenunterbaus verwertet.

11 **Bodenschutz**

Für die Maßnahme wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Baugrundgutachten sowie eine Bodenuntersuchung durchgeführt.

Im Zuge der erforderlichen Vor- und Nachsorge für das durch die Maßnahme betroffene Schutzgut Boden, werden besondere Vorkehrungen zum Schutz des Mutterbodens festgesetzt. Gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird evtl. überschüssiger Boden verwertet bzw. deponiert.

Der unbelastete Aushub aus dem Rohrgrabenaushub und dem Straßenaushub wird zum Massenausgleich bei der Herstellung der Erschließungsstraße benötigt und eingebaut.

12 **Belange des Naturschutzes**

12.1 **Umweltbericht / Umweltverträglichkeit**

Der umfassende Umweltbericht ist den Anlagen beigelegt.

Dieser beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets in Dörzbach um rund 1,78 ha landwirtschaftliche Fläche. Durch die Planung werden bislang unversiegelte Ackerflächen überbaut und damit in ihrer bisherigen ökologischen Funktion eingeschränkt. Ziel des Berichts ist es, die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Im Plangebiet selbst liegen keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht.

Umweltbezogene Auswirkungen:

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Fläche:

Das Plangebiet besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen ohne geschützte Biotope im engeren Sinn. Es liegt jedoch im Einflussbereich mehrerer Schutz- und

Biotopverbundstrukturen, darunter das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit Nebentälern“ und das FFH-Gebiet „Dörzbach-Krautheim“. In der Umgebung finden sich Biotopflächen wie Auwaldstreifen, Feldhecken und Mähwiesen, die als wertvolle Lebensräume für Insekten, Vögel, Kleinsäuger und Amphibien dienen.

Während der Bauphase kommt es zu kurzzeitigen Störungen durch Baumaschinen, Lärm und Licht. Nach Fertigstellung wird das Gebiet stärker anthropogen überprägt und das bisherige Artenspektrum kann sich verändern. Durch geeignete Maßnahmen können jedoch artenschutzrechtliche Konflikte weitgehend ausgeschlossen werden.

Zu den zentralen Schutzmaßnahmen zählen:

- Begrenzung des Baufelds und Schutz angrenzender Biotopstrukturen,
- Bauzeitbeschränkung außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober – 28. Februar),
- Reptilien- und Amphibienschutzzäune während der Bauzeit,
- insektenfreundliche Beleuchtung mit warmweißem Licht,
- Pflanzgebote mit heimischen Gehölzen und Obstbaumarten zur Habitataufwertung,
- vermeidungsorientierte Verglasung zur Reduzierung von Vogelschlag.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering bis mittel bewertet. Der Biotopverbund bleibt funktionsfähig, und die geplanten Pflanz- und Grünflächen tragen zur Verbesserung der ökologischen Struktur im Umfeld bei.

Schutzgut Boden:

Im Plangebiet dominieren kalkreiche Braune Auenböden mit hoher Fruchtbarkeit und Filterleistung. Diese Böden erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt, etwa als Filter und Puffer für Schadstoffe, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Standort für Vegetation.

Durch die geplante Versiegelung gehen diese Funktionen auf weiten Teilen der Fläche verloren. Während der Bauphase treten zusätzliche Verdichtungen und Störungen auf. Um die Auswirkungen zu begrenzen, sind versickerungsfähige Bodenbeläge, Teilversiegelung von Außenflächen und eine sorgfältige Handhabung des Oberbodens vorgesehen.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets, jedoch in der Nähe: ein Graben (NN-GT6) etwa 40 m westlich und die Jagst in 200 m Entfernung. Durch die Versiegelung gehen die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen – wie Grundwasserneubildung und Wasserspeicherung – teilweise verloren.

Bau- und betriebsbedingte Risiken bestehen in Form von Bodenverdichtung und potenziell erhöhtem Oberflächenabfluss, der jedoch durch Versickerungsmaßnahmen und Begrünung weitgehend kompensiert wird. Die Auswirkungen werden als gering bis mittel bewertet.

Schutzgüter Klima, Luft, Landschaft:

Das Gebiet spielt bisher nur lokal eine Rolle für das Kleinklima. Durch die Bebauung wird sich die Fläche stärker aufheizen, was das Mikroklima leicht verschlechtern kann. Begrünte Flächen und Pflanzungen mildern diesen Effekt. Die geplante Nutzung regenerativer Energien, z. B. Photovoltaik, trägt positiv zum Klimaschutz bei.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft wird daher als gering bis mittel bewertet.

Das Landschaftsbild erfährt eine sichtbare Veränderung durch die Erweiterung der bestehenden Gewerbestruktur. Die Lage in der Talebene und die Einbindung in eine bereits vorgeprägte Umgebung begrenzen jedoch die Auswirkungen. Durch Pflanzungen und eine Höhenbegrenzung der Gebäude kann die Einsehbarkeit reduziert werden. Die Bewertung lautet mittel bis hoch, wobei eine deutliche Minderung durch landschaftsgerechte Gestaltung möglich ist.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung nach der Ökokonto-Verordnung (LUBW 2010) und Bodenschutz 24 (2024) ergibt:

Biotopbewertung: +3.690 Ökopunkte (Überschuss durch Pflanzmaßnahmen)

Bodenbewertung: –130.970 Ökopunkte

→ Gesamtsaldo: –127.280 Ökopunkte

Damit besteht ein Kompensationsbedarf, der über planinterne und externe Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt wird.

Die aufgeführten Kostenannahmen verstehen sich mit Mehrwertsteuer und ohne zusätzlich die Baunebenkosten.

Der Kostenansatz für die Verkehrsflächen basiert auf gebietsspezifischen zeitnahen Preisen und auf den technischen Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten in dieser Region. Angesichts der derzeitigen Preisentwicklung auf dem Bausektor können auch im Hinblick auf den noch nicht bekannten Herstellungszeitpunkt größere Schwankungen gegenüber der vorstehenden Kostenannahme auftreten.

Zudem weisen wir darauf hin, dass zum derzeitigen Stand keine abgeschlossene Planung der Maßnahme besteht und sich Änderungen der Planunterlagen oder der Massen auf den hier ermittelten Gesamtbetrag auswirken können.

In der Kostenberechnung sind Aufwendungen für Grunderwerb, Grunddienstbarkeiten und Entschädigungen nicht enthalten.

14 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

15 Bodenordnung

Die Bodenordnung wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durchgeführt, bzw. die Flächen von der Gemeinde erworben und bedarfsgerecht eingeteilt und veräußert.

Gemeinde Dörzbach, 17.11.2025

gez.:.....
Herr Kümmerle
Bürgermeister