

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN 'RÖTELTAL'

Gemarkung Dörzbach
Gemeinde Dörzbach
Hohenlohekreis

Stand: 19. Mai 2026

Änderungen sind in grün eingearbeitet

Inhalt

BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2 Plangebiet	4
2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	4
2.2 Städtebaulicher Entwurf	4
3 Übergeordnete Planungen	5
3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser	5
3.2 Landesentwicklungsplan	7
3.3 Regionalplan	8
3.4 Flächennutzungsplan	9
4 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	9
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	10
4.3 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen	10
4.4 Zisternen	10
4.5 Beleuchtung	10
4.6 Baufeld- und Bauzeitenbegrenzung	10
4.7 Grünflächen und Pflanzgebote	10
5 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung	10
6 Erschließung	11
7 Bodenordnung, Grundstücksaufteilung	11
8 Immissionsschutz	11
Umweltbericht mit Eingriffsregelung	13
8.1 Einleitung	13
8.1.1 Gesetzesgrundlage	13
8.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	13
8.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	13
8.2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen	16
8.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Prognose der Umweltauswirkungen	16
8.2.2 Schutzgut Boden	19
8.2.3 Schutzgut Fläche	20
8.2.4 Schutzgut Wasser	21
8.2.5 Schutzgut Klima/Luft	21
8.2.6 Schutzgut Landschaftsbild	22
8.2.7 Schutzgut Mensch	23
8.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	23
8.2.9 Umweltrisiken	24
8.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	24
8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
8.4 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	27
8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	28
8.6 Prüfung von Planungsalternativen	28
8.7 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung	29
9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	29
9.1 Inhalte des Monitorings	29
9.2 Monitoring – Zeitplan	29
10 Zusammenfassung	29

BEGRÜNDUNG

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ende der 1970er Jahre wurde aufgrund der landwirtschaftlichen Privilegierung die damalige Gärtnerei Jachmann an den jetzigen Standort ausgesiedelt. Nach der Übernahme der Gärtnerei durch die nächste Generation, konnte die Schreinerei Reuter aufgrund familiärer Gründe neben der Gärtnerei ansiedeln. Die Genehmigung des Landratsamtes zum Einbau einer Schreinerei in vorhandene Lagerhalle wurde im Okt. 1998 erteilt. Im Jahr 1999 wurde auf 800 m² eine Werkstatt auf dem Betriebsgelände der Gärtnerei in Dörzbach errichtet und die Schreinerei verlegte ihren Firmensitz von Wachbach nach Dörzbach. Im Laufe der Jahre wurde der Betrieb kontinuierlich erweitert: Im Jahr 2002 wurde eine neue Lagerhalle mit 300 m² gebaut, 2014 und 2016 stiegen die Söhne in den Betrieb ein, 2022/2023 wurden mit einem 500 m² Anbau die Werkstatt/Produktionshalle erweitert. Aktuell sind 12 Mitarbeitende beschäftigt.

In den Jahren 1999 - 2001 wurde der Bebauungsplan „Gewerbe-, Mischgebiet B19“, der sich vom südöstlichen Ortsrand Dörzbachs bis fast zur Gärtnerei/Schreinerei Reuter erstreckte, aufgestellt. Für diese gewerblichen Flächen konnten bis 2010 keine Bauinteressenten gefunden werden. Mit der Umsetzung der Planung hätte sich die Erschließung sowie die Anbindung an Siedlungsflächen für die Gärtnerei / Schreinerei verbessert. Aufgrund des fehlenden Interesses änderten sich die konzeptionellen Überlegungen der Gemeinde Dörzbach und es wurde die Aufstellung des interkommunalen Bebauungsplanes Gewerbe-Industrie-Park „Mittleres Jagsttal“ am westlichen Ortsrand von Dörzbach gemeinsam mit Krautheim bis zum Jahr 2012 vorangetrieben. Dazu war auch eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Kreisgrenze Schwäbisch Hall und Gemeindegrenze Krautheim/Schöntal“ notwendig. Die bisher im LSG enthaltenen Flächen westlich der Ortslage Dörzbachs wurden zwischen Dörzbach und Hohebach verlagert. Dabei wurden die Belange der Gärtnerei / Schreinerei Reuter bereits so berücksichtigt, dass rund 2 ha der Betriebsflächen aus dem LSG ausgespart wurden, um eine weitere Entwicklung der Betriebe zu ermöglichen.

Die Schreinerei Reuter plant nun aktuell am bestehenden Betriebsstandort südlich von Dörzbach zu erweitern. Dafür stehen folgende Erweiterungen für die Schreinerei an:

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

Die geplante Holzlagerhalle soll als Kaltlager ausgebildet, um Massivhölzer einzulagern und dann trocken verarbeiten zu können. Weiterhin dient diese der Einlagerung der angefertigten Ware z.B. Fenster, Türen und sonstige Waren. In einem bautechnisch getrennten Teil des Gebäudes oder in einem zweiten kleineren Gebäude im gleichen Baufenster soll eine Metallwerkstatt entstehen. Die bautechnische Trennung ist notwendig zur Minimierung der Brandgefahr. Die Metallwerkstatt dient der Herstellung von Metallgestellen/-bauteilen für Möbel.

Die Ausstellungsfläche soll eine Räumlichkeit sein, um den Kunden eigene Produkte wie Fenster, Türen, Treppen, Möbel und Bodenbeläge zu präsentieren. Weiterhin werden auch die Rohstoffe wie Hölzer, Massivhölzer der verschiedenen Baumarten gezeigt. Es ist geplant ausschließlich eigene Produkte und ggfs. notwendiges Zubehör auszustellen. Ein Verkauf zur sofortigen Mitnahme von Produkten ist nicht geplant. Das Büro – Ausstellungsgebäude kann/soll eine Größe von 20m x 20 m erreichen. Die Ausstellungsfläche wäre dann barrierefrei im Erdgeschoss anzusiedeln und im Obergeschoß würden die Büroräumlichkeiten angeordnet werden. Zieht man von der Grundfläche 20 x 20 m noch Nebenräumen ab, ist mit einer Ausstellungsfläche von 350 m² zurechnen. Eine Einzelhandelsrelevanz ist nicht ersichtlich.

Im Lageplan sind flächengleich zwei Bereiche Kaltlagerhalle und Ausstellung dargestellt. Ziel ist im Gebiet die Anordnung der einzelnen Nutzungen auf dem Gelände der Schreinerei insgesamt flexibel gestaltet werden.

Um das Gebiet ganzheitlich zu überplanen wird das Gelände der Gärtnerei ebenfalls mit in den Bebauungsplan einbezogen. Aktuell stehen in diesem Bereich jedoch keine Veränderungen an.

Aufgrund der fehlenden Privilegierung der Schreinerei ist für die geplante Betriebserweiterung ein Bebauungsplan notwendig. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dieser wird parallel geändert.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Der Firmensitz der Schreinerei und Gärtnerei Reuter befindet sich ca. 850 m südöstlich von Dörzbach, zwischen Dörzbach und Hohebach in der Tallage der Jagst. Die Bundesstraße B19 und die Jagst verlaufen ca. 150 m westlich des Plangebiets.

Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke 6039/1, 6040 und 6041 auf der Gemarkung Dörzbach mit einer Fläche von ca. 1,9 ha.

Nach Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Kleingärten an, nach Süden ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Im Westen verläuft die B 19 mit angrenzender Jagst, nach Osten steigen die Talhänge mit Wiesen und Baumbestand an. Im Norden liegen die Gewächshäuser der Gärtnerei und dazu gehörenden Freiflächen.

Im Plangebiet gibt es verschiedene Nutzbereiche: Die Produktionsstätte/Werkstatt der Schreinerei begrenzt im Westen das Plangebiet. Zentral befindet sich ein Nebengebäude mit einer Hackschnitzlager, daran grenzt eine große Schotterfläche an, die als Parkplatz genutzt wird. Der zentrale Teich dient der Löschwasserversorgung und der Attraktivität des Plangebietes. Neben der Hackschnitzellager befindet sich ein Holzlagerplatz. Im Süden verdeckt die Kurzumtriebsplantage die Sicht zur offenen Landschaft. Insgesamt ist das Plangebiet sehr gut eingegrünt und durchgrünt. Westlich des Plangebietes gibt es eine Schilf-Kläranlage sowie ein Grün-/Schnittgutlagerplatz.



Abbildung: Topographische Karte, Quelle: LUBW



Abbildung: ALKIS und Luftbild mit Plangebiet (rot), Quelle: LUBW 2025



Abbildung: Blick aufs Plangebiet von Süden (rot), Quelle: Google Street View 2025

2.2 Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet ist durch die Wege auf den Flurstücken 6148 und 6042 an die Bundesstraße B19 und somit den Hauptort Dörzbach angeschlossen. Die Schreinerei Reuter plant aktuell folgende neue Nutzungen: Büro- und Ausstellungsgebäude, Kaltlagerhalle, Metallwerkstatt. Im Bereich der Gärtnerei ist aktuell keine Veränderung der Bestandssituation geplant. Weiterhin ist im Plangebiet die Errichtung von zwei Wohngebäuden geplant. Damit alle Nutzungen einzeln erschlossen werden können wird ein privater Weg mit beschränkter Verkehrsbedeutung festgelegt.

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst 'schlanken' und zeitgleich einer auf die geplanten Bauvorhaben angepassten Konzeption für die Bebauungsplanung. Viel Fläche des Plangebietes war bereits geschottert bzw. teilweise versiegelt. Die Bereiche werden durch den Bebauungsplan neu strukturiert. Die randliche Eingrünung wird verstetigt und erzielt den Erhalt der Einbindung in die offene Landschaft.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Bedarfsdeckung zur Erweiterung des Gewerbebetriebes und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Verkehrsflächen und die Ausführung der Verkehrsflächen als teilversiegelte Flächen (Schotter)
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe einer maximalen Firsthöhe und der Dachform
- 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 des Plangebietes.
- 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

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz regelt folgendes:

„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 Hochwassern 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.“

Die räumliche Lage des geplanten Vorhabens außerhalb von Hochwasser- und Überschwemmungsgebieten macht eine konkrete Prüfung der im länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz genannten Belange nicht erforderlich. Dies umso mehr, da auch auf Grund des äußerst geringen zusätzlichen Versiegelungsgrads eine großflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet bleibt und zu einer erheblichen Minimierung des Hochwasserrisikos bei Starkregenereignissen beiträgt.

Bei der LUBW sind folgende Starkregengefahrenkarten abzurufen.

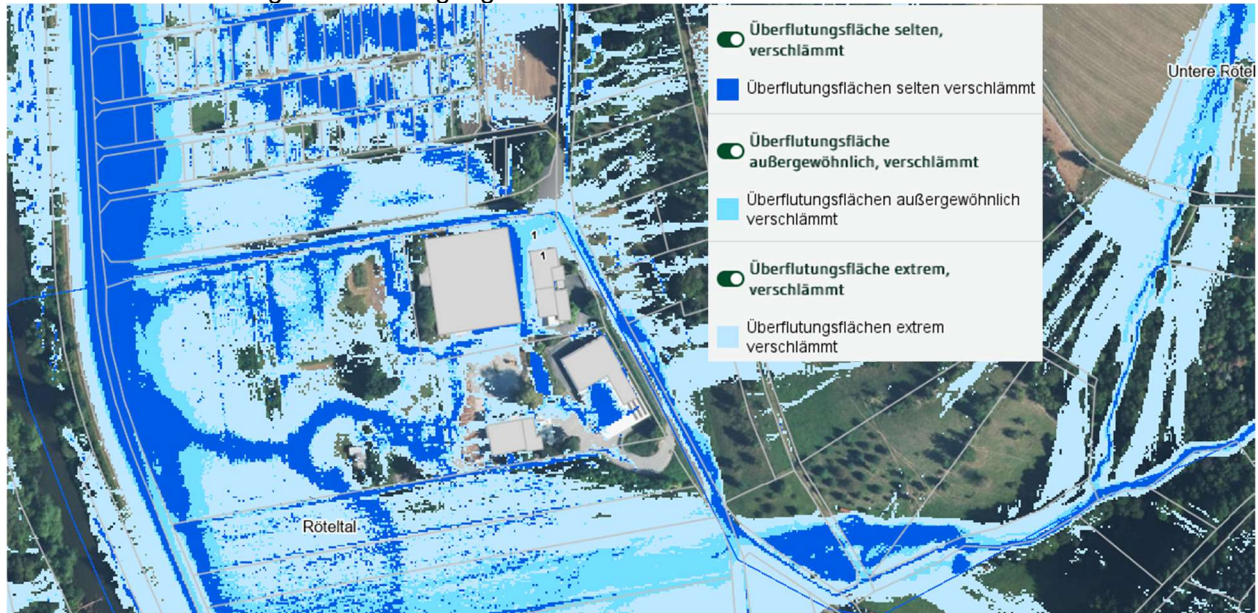


Abb. Überflutungsflächen, Kommunale Starkregengefahrenkarten, Quelle LUBW

Die im Plangebiet versiegelten Flächen erscheinen auf der vorstehenden Karte auch deutlich als zu überflutende Bereiche.

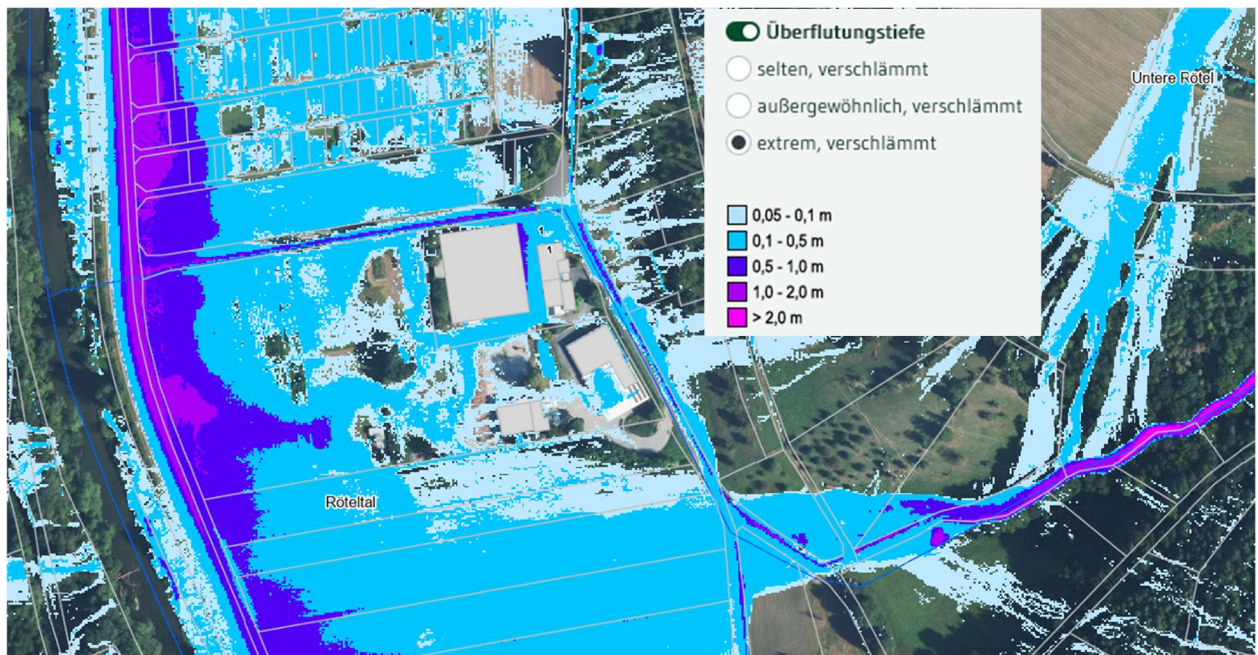


Abb. Überflutungstiefen, Kommunale Starkregengefahrenkarten, Quelle LUBW

Bei einem extremen Ereignis betragen die Überflutungstiefen überwiegend Tiefen von 0,1 bis 0,5m. Vor ca. 10 Jahren war im Bereich des Plangebietes ein Starkregenereignis zu verzeichnen. Das Gebiet war anteilig von Norden her überschwemmt. Die Starkregenzuflüsse zum Plangebiet erfolgen über das im **Norden** angrenzende Gewässer 2. Ordnung. Wie die Karte zeigt, sammeln sich die Wässer von den höherliegenden Ackerflächen über den Gewässerlauf in Richtung der Talaue und werden dann bis zur Jagst

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 angeböscht in Richtung Bachlauf zum Schutz Bestandsbebauung. Im Rahmen der Bestandsituation wurde damit das Starkregenrisiko deutlich reduziert. Insgesamt sind nur geringe weitere Versiegelungsflächen geplant.

3.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) regelt im Plansatz 3.1.9 folgendes:

"(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."

Im Plangebiet mit Umfang von 1,9 ha befinden sich die bereits bestehenden Anlagen der Schreinerei (Büro, Werkstatt, Nebengebäude, asphaltierte Zufahrten, Schotterflächen Retentionsteich und Kurzumtriebsplantage. Im Bereich der Gärtnerei umfasst das Plangebiet das Gewächshaus, Wohn- und Bürogebäude, Nebengebäude sowie Zufahrtsbereiche. Insgesamt umfasst die versiegelte und teilversiegelte Fläche 1 ha. Das geplante Büro- und Ausstellungsgebäude ist im Bereich einer größeren Schotterfläche zwischen Gewächshaus, Heizzentrale und Werkstatt zentral angeordnet, es wird dafür keine zusätzliche Versiegelung notwendig. An das Gewächshaus und das Büro-/Ausstellungsgebäude schließen sich die Betriebsleiterwohngebäude direkt an. Lediglich für die Betriebsleiterwohngebäude und die Werkstatt/Kaltlagerhalle werden geringfügig neue Grünflächen in Anspruch genommen. Die Maßnahme ist somit als eine Verdichtung der Bestandsituation zu bezeichnen. Für diese Nachverdichtungsmaßnahme war die Minimierung der Bodenversiegelung und der Erhalt der Grünstrukturen oberstes Ziel.

Vor dem Eingriff

Das Plangebiet besteht aus dem Firmengelände der Schreinerei und Gärtnerei Reuter mit bestehenden Gebäuden, Grünflächen und Fahr- / Parkflächen.



-  Versiegelte Flächen
-  Teilversiegelte Flächen (Schotter)
-  Bestehende Gebäude
-  Fettwiese mit Lager- und Unterhaltungsflächen
-  Trittrassen
-  Kurzumtriebsplantage
-  Grünflächen incl. Lösschteich
-  Erdwall mit Ruderalvegetation
-  Vorhandene Bäume

Nach dem Eingriff

Die geplanten Erweiterungen Kaltlagerhalle, Metallwerkstatt, Büro, Ausstellung, Wohngebäude sollen im Plangebiet umgesetzt werden.



-  Bebaubare Flächen incl. Gebäude
-  Versiegelte Fläche
-  Teilversiegelte Flächen (Schotter)
-  Bestehende Gebäude
-  Zweireihige Hecke
-  Kurzumtriebsplantage
-  Grünflächen incl. Lösschteich
-  Erdwall, schmetterlingsfreundlich
-  Vorhandene Bäume

Flächenbilanz Neuversiegelung	
Bestand	Fläche in qm
Versiegelte Flächen inkl. Gebäude	7.415
Teilversiegelte Flächen (Schotter)	3.131
Grünflächen	8.697
	19.243
Planung	Fläche in qm
Versiegelte Fläche (GE, MD, Straße)	10.124
Teilversiegelte Flächen (GE, MD,)	2.329
Grünflächen (incl. Löschteich)	6.790
	19.243

Aufgrund der Bebauungsplanung kann sich ein Zuwachs an vollversiegelter Fläche von rund 2.700 m² (14% des Plangebietes) ergeben. Die teilversiegelten Flächen nehmen um 1.500 m² ab und Grünflächen reduzieren sich um 1.900 m². Die geringe Zunahme an zusätzlicher Vollversiegelung unterstreicht den Planungsansatz entsprechend dem Nachhaltigkeitsprinzips bestehende Infrastruktur und Anlagen zu nutzen, den Bestand nachzuverdichten.

Um die Bestandsituation im Außenbereich und die geplanten Bauvorhaben in Einklang zu bringen, wurde eine ausführliche Abstimmung mit den Behörden vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Angaben in Kapitel 1 und der geplanten Kleinräumigkeit, wurde mit Email vom 29.01.2025 durch das Regierungspräsidium Stuttgart folgendes bestätigt:

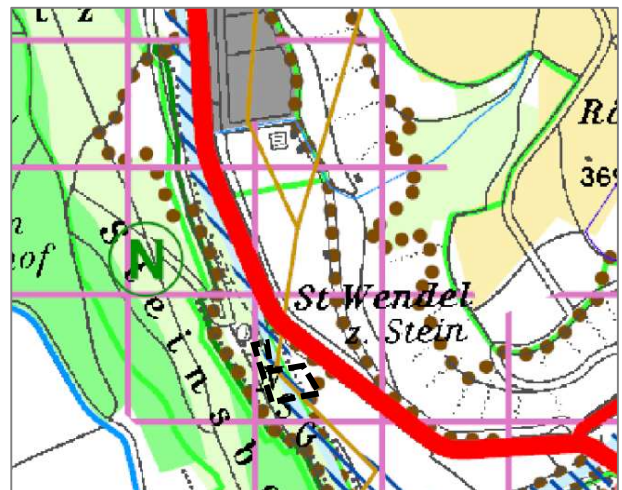
„Die Ausführungen können von uns nachvollzogen werden und sind in sich schlüssig. Insgesamt orientiert sich die Planung an der bisherigen Ausprägung des Bestands, sodass aus raumordnerischer Sicht zum jetzigen Zeitpunkt kein Zielverstoß gegen Plansatz 3.1.9 (Z) LEP angenommen wird. Aufgrund der Erweiterung des Familienbetriebs sehen wir derzeit ebenfalls nicht die Gefahr eines neuen Siedlungsansatzes.“

3.3 Regionalplan

Dörzbach gehört gemäß der Strukturkarte zum 'Ländlichen Raum im engeren Sinne' und ist, gemeinsam mit Krauthcim, als Doppelunterzentrum ausgewiesen. Laut Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 **verlaufen im Plangebiet Trassen für Ferngasleitungen**. Weitere Ziele und Grundsätze sind nicht berührt.



Hinweis: Der Leitungsträger hat eine Leitungsaus-
kunft für das Plangebiet zur Verfügung gestellt. Im
Plangebiet verlaufen keine Ferngasleitungen. Die
Leitung verläuft ausschließlich im östlich angrenzen-
den Wegflurstück.



Nach PS 2.2.1 V (3) wird vorgeschlagen, die Regionale Entwicklungsachse Waldenburg/Kupferzell – Künzelsau/Ingelfingen – Krauthcim/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. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Östlich des Plangebiets verläuft der regionalbedeutsame Kocher-Jagst-Radweg.

Abbildung: Raumnutzungskarte RV HF, 2025

3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (8. Änderung der Verwaltungsgemeinschaft Krautheim-Mulfingen-Dörzbach sowie in den laufenden weiteren Flächennutzungsplanänderungen ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan stimmt nicht mit der angestrebten Nutzung als 'Gewerbe- und Dorfgebiet' mit dem Flächennutzungsplan überein und ist daher dahingehend zu ändern.

Die 12. Flächennutzungsplanänderung mit dieser Fläche befindet sich aktuell in der frühzeitigen Beteiligung.

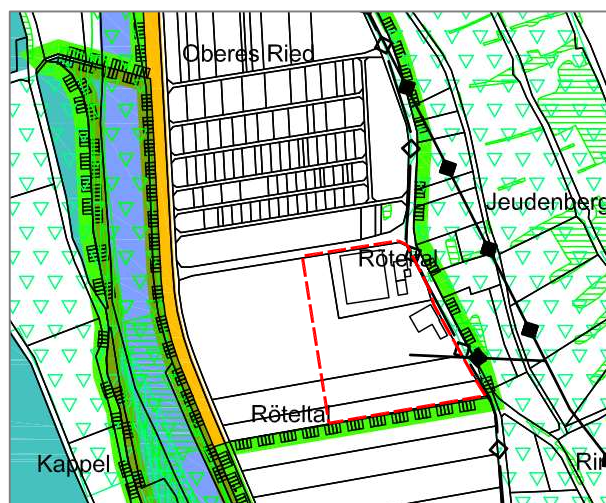


Abbildung: Flächennutzungsplan, 8. Änderung (rechtskräftig)

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Im südlichen Plangebiet wird als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt, wobei 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. Ziel ist die geplanten Bauvorhaben dieses Betriebs mit der Bebauungsplanung auf dem Firmengelände zu ermöglichen.

Im nördlichen Plangebiet wird zur Sicherung der örtlichen Gegebenheiten für den Bereich der Gärtnerei ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO 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.

Im vorliegenden Plangebiet ist produktionsunabhängiger Einzelhandel unerwünscht, weil er dort durch die isolierte Lage nicht gebietsverträglich ist und dem städtebaulichen Ziel widerspricht, Verkaufsflächen in zentralen Lagen zu konzentrieren. Die Ausnahme des Annexhandels (nach § 1 (5) und (9) BauNVO) 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 Produkte, die am Standort selbst hergestellt werden, verkauft werden. Im Gewerbegebiet ist der Verkauf eigener Produkte vor Ort nicht der eigentliche Unternehmenszweck, sondern ein Zusatz zur Produktion. Die Einzelhandelsfläche wurde für die einzelnen Betriebe beschränkt und ist damit als ein untergeordneter Bestandteil des Betriebes zu bewerten.

Die Grundflächenzahl des Plangebietes ist auf 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem Anteil der gewerblichen und der verkehrlichen Flächen im Plangebiet laut Lageplan. Die Firsthöhen beziehen sich auf das Mittel der am Gebäude anliegenden Geländehöhen. Da das Plangebiet aufgrund der Tallage keine nennenswerten Steigungen aufweist, erfolgt so eine Anpassung der Bebauung ans Gelände. Mit dieser Höhenfestlegung kann die vorhandene und geplante Eingrünung auch weiterhin die Einbindung in die offene Landschaft erzielen.

Positiv ist zu bewerten, dass der weitere Versiegelungsgrad nur geringfügig ansteigt und die Planung sich rein auf das Betriebsgelände beschränkt. Auch eine weitere verkehrliche Erschließung wird nicht notwendig.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen durch vorhabenbezogene Einzelbaufenster definiert, um insgesamt eine Gebietsgliederung zu erhalten. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (LBO). Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Hierdurch entsteht ausreichend Flexibilität für die verschiedenen angedachten Bauvorhaben.

4.3 Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen, aber nicht in auf Grünflächen, zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

Nebenanlagen sind zulässig. Nebenanlagen sind in den als Grünflächen festgesetzten Flächen unzulässig.

4.4 Zisternen

Die Festlegung der Zisternen dient der Wasserrückhaltung im Gebiet und unterstützt die aktuellen Klimavorgaben.

4.5 Beleuchtung

Aufgrund von artenschutzrechtlichen Vorgaben, zur Vermeidung von Lichtsmog und zur verträglichen Beleuchtung im Bereich der offenen Landschaft werden Regelungen hinsichtlich der Ausrichtung der Leuchtmittel, der Lichtfarbe und Dauer festgelegt:

Außenbeleuchtungen sind so auszurichten und zu betreiben, dass Lichtemissionen außerhalb der beleuchteten Flächen auf ein Minimum beschränkt werden. Es sind nur Leuchten mit gerichteter Abstrahlung auf den Boden und Blendschutz zulässig. Die Lichtfarbe darf 3000 Kelvin (warmweiß) nicht überschreiten. 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.

Auswirkungen der Beleuchtung auf die nächtlich lebenden Organismen und das Landschaftsbild sollen vermieden werden.

4.6 Baufeld- und Bauzeitenbegrenzung

Aufgrund von artenschutzrechtlichen Vorgaben soll keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Zu den randlichen Strukturen ist ein Abstand von 5m einzuhalten. Die Pufferfläche ist abzuschränken oder durch Baustellenbänder klar zu markieren.

4.7 Grünflächen und Pflanzgebote

Aufgrund der Bestandssituation wurde das Grünkonzept an diese Rahmenbedingungen angepasst. Die randliche Eingrünung soll weiterhin erhalten bleiben bzw. ersetzt werden, auch die innerörtlichen Bäume sind überwiegend zum Erhalt festgelegt. Die Kurzumtriebsplantage bleibt überwiegend erhalten und wird durch eine neue Heckenanpflanzung ergänzt. Die Linden westlich des Gewächshauses entfallen. Dafür sind weitere neue Heckenanpflanzungen vorgesehen. Insgesamt ist eine adäquate Durchgrünung vorhanden und soll bestehen bleiben. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig. Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend der Pflanzliste (zu erfolgen).

5 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten sind Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsfläche ist mit Hecken, Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zäune sind mit einer maximalen Höhe bis zu 2,0 m zulässig. Zäune sind kleintierdurchlässig mit einem Bodenabstand von mindestens 20 cm vorzusehen. Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken in der Summe auf einer Länge von max. 5,00 m

und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Stützmauern für die Freiflächengestaltung innerhalb der Grundstücke dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind als Trockenmauern auszubilden.

Aus Gründen der Einbindung in das Landschaftsbild sind für die Fassadengestaltung nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien wie Holz und Putz zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in weiß, grau oder in hellen - gedeckten Farbtönen zu halten.

Zur Wahrung des Erscheinungsbildes wird das Spektrum möglicher Dachformen auf Satteldach, Flachdach und Pultdach beschränkt. Eine Dachneigung wird nicht festgelegt, damit die gewerblichen und Wohnbauvorhaben insgesamt flexibel gestaltet werden können. Die Dachdeckung wird in Anpassung an die bestehende Bebauung nicht festgelegt. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Aus ortsbildgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung bis max. 3 m² Größe auf der straßenzugewandten Gebäudefassade zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig. Fremdwerbung ist aus ortsbildgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Weg auf den Flurstücken 6148 und 6042. Das Plangebiet besitzt eine Eigenwasserversorgung (Pumphaus westlich des Plangebietes). Die Gärtnerei und Schreinerei besitzen eine eigene Abwasserbeseitigungsanlage (Schilfkärlanlage).

Im August 2020 wurde die Pflanzenkläranlage 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.

Niederschlagswasser wird im vorhandenen Teich gesammelt, der auch der Löschwasserversorgung dient.

7 Bodenordnung, Grundstücksaufteilung

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum der Familie Reuter.

8 Immissionsschutz

Dem Bebauungsplan ist eine Geräuschemissionsprognose, rw Bauphysik Schwäbisch Hall, B25631_SIS_01 vom 17.09.2025 beigelegt.

Die Zusammenfassung des Gutachtens lautet wie folgt:

„Die Gemeinde Dörzbach plant die Aufstellung des Angebotsbebauungsplans ‚Röteltal‘. Die Planung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) sowie eines Dorfgebiets (MD) vor.

Im Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebiets (GE) befinden sich im Bestand bereits ein Betriebsgebäude der Schreinerei Reuter sowie ein zugehöriges Nebengebäude. Mit dem Bebauungsplan soll Planrecht für eine Erweiterung der Schreinerei sowie eine Wohnbaufläche geschaffen werden. Im Geltungsbereich des geplanten Dorfgebiets (MD) befindet sich im Bestand die Gärtnerei Reuter mit Betriebs- und Wohngebäude sowie Nebengebäude. Westlich anschließend an die bestehende Gärtnerei soll innerhalb des geplanten Dorfgebiets (MD) eine Baufläche für ein Wohnhaus geschaffen werden. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zur Vermeidung wechselseitiger Immissionskonflikte zwischen dem Dorfgebiet (MD) und dem Gewerbegebiet (GE) sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens folgende Nachweise zu erbringen:

- Teil 1: Prognose von Gewerbelärm, der von dem geplanten Gewerbegebiet (GE) ausgeht und auf das geplante Dorfgebiet (MD) einwirkt
- Teil 2: Prognose von Gewerbelärm, der vom bestehenden Gärtnereibetrieb auf das geplante Gewerbegebiet und die zusätzliche Baufläche innerhalb des Dorfgebiets (MD) einwirkt

Die zu erwartende Geräuschsituation wurde auf Grundlage eines dreidimensionalen Simulationsmodells mit dem Programm-System SoundPLAN 9.1 prognostiziert.

Teil 1

In einem ersten Schritt wurden die geplanten Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Anlehnung an die DIN 18005-1 mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FSP) belegt, um zu prüfen, ob das Plangebiet einer Emissionskontingentierung zu unterziehen ist. Unter Berücksichtigung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels (FSP) von 60 dB(A)/m² auf den geplanten Gewerbeflächen gemäß DIN 18005 wurden die in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen nach dem „vereinfachten Verfahren nach TA Lärm berechnet und beurteilt.

- Die Ergebnisse der Voruntersuchung zeigen, dass Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung zur Tageszeit nicht zu erwarten sind, zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [6] aber deutlich überschritten werden.
- Um Lärmkonflikte zu vermeiden, wurden daher geeignete Nacht-Emissionskontingente für die Gewerbeflächen ermittelt, die als schalltechnische Anforderung im Bebauungsplan festzusetzen sind. Die Geräuschkontingentierung wurde nach DIN 45691 durchgeführt.
- Für die Teilflächen im Plangebiet wurden folgende Emissionskontingente (LEK) ermittelt:

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent tags LEK, tags in dB(A)/m ²	Emissionskontingent nachts LEK, nachts in dB(A)/m ²
Teilfläche 1	ca. 610 m ²	-	45
Teilfläche 2	ca. 3.037 m ²	-	50
Teilfläche 3	ca. 3.804 m ²	-	49

Tab. 1: Emissionskontingente

Teil 2

Die Geräuschimmissionen des bestehenden Gärtnereibetriebs wurden nach DIN ISO 9613-2 berechnet und nach TA Lärm beurteilt.

- Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten des geplanten Gewerbe- und Mischgebiets um mehr als 10 dB zur Tageszeit unterschritten werden, sodass die Immissionsorte gemäß TA Lärm nicht mehr im Einwirkungsbereich des Gärtnereibetriebs liegen.
- Auch die zulässigen Richtwerte der TA Lärm durch kurzzeitige Spitzenpegel werden deutlich unterschritten.
- Tieffrequente Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 45680 sind durch den Gärtnereibetrieb nicht zu erwarten.

Es bestehen keine Bedenken bzgl. des Anlagenzielverkehrs der Gärtnerei.

Kapitel 8 enthält Textvorschläge und Hinweise zu den bebauungsplanrechtlichen Festsetzungen. Weitere Anmerkungen für den Umgang mit den festgelegten Emissionskontingenten sind in Kapitel 8 enthalten. Die Ergebnisse der Emissionskontingentierung beziehen sich auf die genannten Emissionskontingente und auf die im Anhang dargestellten Flächen. Bei einer nachträglichen Veränderung der Gewerbeflächen (Lage, Größe, Zuschnitt) kann eine Überschreitung der Planwerte nicht ausgeschlossen werden.

Die Berechnungsergebnisse sind in den Anlagen in Form von Lärmkarten dokumentiert.“

UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG

8.1 Einleitung

8.1.1 Gesetzesgrundlage

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (3) 1 BauGB).

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan 'Röteltal' ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

8.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 'Röteltal' der Gemeinde Dörzbach ist die geplante Betriebserweiterung der ansässigen Schreinerei, die Einbeziehung der Gärtnerei und der Bau von zwei Wohngebäuden. Damit sollen die Betriebe weiter zukunftsfähig aufgestellt werden. Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

8.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

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.

„Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 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 gewerblich genutzten Flächen in Dörzbach. Der Bebauungsplan legt eine an den tatsächlichen Gegebenheiten angepasste GRZ von 0,6 fest.
- Der unvermeidbare Eingriff wird durch grünordnerische Festsetzungen und Pflanzgebote minimiert ausgeglichen.

Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet selbst oder auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (BauGB §1a, Abs. 3).

- Die randliche Eingrünung bleibt erhalten oder wird neu geschaffen.

Der Klimaschutz soll nach §1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Klimaanpassung dienen, Rechnung getragen werden.

- Klimaaspekte werden u.a. durch den gewünschten Einsatz von regenerativen Energien, Zisternen sowie bei der Durchgrünung bei der Planung berücksichtigt.
- Durch die Verdichtung der Bebauung im Bestand wird die weitere Flächeninanspruchnahme und Versiegelung im Außenbereich vermieden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „3. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- Die Böden waren überwiegend bereits teilversiegelt und werden nun hinsichtlich der Nutzung intensiviert.
- Die randliche Begrünung und Durchgrünung soll erhalten bleiben. Hier kann der Boden seinen ursprünglichen Funktionen nachkommen.

„4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- Durch die geplante zusätzliche Versiegelung entstehen Auswirkungen auf das Mikroklima, jedoch soll dies durch die zusätzliche Begrünung ausgeglichen werden.

„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen gemindert.
- Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um eine Überplanung einer Bestandsituation und somit um eine Nachverdichtungsmaßnahme.

„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (...) Grünzüge, (...) Gehölzstrukturen, (...), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

- Die Gehölzstrukturen werden zu einem überwiegenden Teil erhalten. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Festsetzungen und Pflanzgebote gemindert bzw. ausgeglichen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Auf teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen erfüllt werden. Grünordnerische Maßnahmen mindern den Eingriff.

Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind folgende Ziele des Umweltschutzes festgehalten.

1.2.4 Grundsätze zur Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen

G (1) „Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.“

G (2) „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 erforderlichen Flächen. Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung sollen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des räumlichen Zusammenhanges frühzeitig auf die Zielsetzungen des regionalen Freiraumverbundes und die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete abgestimmt werden.“

G (3) „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und sind die Auswirkungen zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“

- Das Plangebiet ist bereits im Bestand als Schreinerei und Gärtnerei genutzt. Es stellt eine Verdichtung der Bestandssituation dar.
- Für die betroffenen Naturgüter wurden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entwickelt. Ebenso für das vorherrschende Arteninventar.

3.2.2 Bodenerhaltung

G (1) „Die Böden der Region sind zu schonen und nur in unbedingt erforderlichem Umfang für Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidliche Eingriffe sollen auf Standorte mit beeinträchtigten Bodenfunktionen oder, falls dies nicht möglich ist, auf Standorte mit weniger leistungsfähigen Böden gelenkt werden.“

- Die Böden werden, soweit möglich durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, geschont. Nach Möglichkeit werden die Außenanlagen teilversiegelt hergestellt.
- Durch die Überplanung erfährt die Freiraumfunktion des Gebiets keine erkennbare Minderung, da bereits eine anthropogene Prägung im Gebiet vorliegt. Somit zeigt sich kein erheblicher Widerspruch zur Verpflichtung der Schonung des Landschaftsbildes und der Freiraumfunktion.

3.2.6.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Erholung

Z (4) 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 Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

- Das Plangebiet von rund 1,9 ha ist bereits zu rund 39% vollversiegelt und 52 % voll- und teilversiegelt. Das Plangebiet ist nach Süden und Westen vollständig eingegrünt. Von Norden ist das Plangebiet ebenfalls kaum einsehbar. Der Bewuchs der Kleingartenstrukturen und Baumpflanzungen des Auenbereichs verdeckt die Sicht auf das Plangebiet. Die Eingrünungen bleiben erhalten oder werden ersetzt. Lediglich von Osten direkt von der Erschließungsstraße (Flst. 6148) oder von den höher gelegenen angrenzenden Talhängen ist das Plangebiet einsichtig. Die Ansicht von Osten bleibt jedoch erhalten, die geplanten Erweiterungen werden innerhalb der randlichen Eingrünung umgesetzt. Durch die Gebäude-Bestandssituation der Schreinerei und Gärtnerei und die deutlich vorhandene randliche und plangebietsinterne Begrünung ist eine Veränderung der landschaftlichen Erholungseignung in der Jagsttalaue nicht ersichtlich. Die natürlichen Erholungsvoraussetzungen erfahren durch die Planung keine Veränderung.
- Dadurch dass keine Veränderungen an linearen Verkehrsstrukturen stattfinden und durch den Erhalt der randlichen Plangebietseingrünung, erfahren Natur und Landschaft keine Beeinträchtigungen und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume bleibt erhalten.

- Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Die Kapelle „St. Wendel zum Stein“ liegt in 500m Entfernung. Eine Beeinflussung ist aufgrund der randlichen Eingrünung und der Entfernung nicht ersichtlich.
- Auch die verkehrliche Situation wird sich nicht wesentlich verändern. Die Betriebserweiterungen führen nicht zu einer relevanten Verkehrserhöhung, insbesondere nicht zu den Zeiten, wenn Erholungssuchende die umliegenden Wege zum Radfahren und Wandern nutzen.
- Durch die Überplanung erfährt die Erholungsfunktion rund um das Plangebiet keine erkennbare Minderung.

→ Unter Beachtung der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit grünordnerischen Maßnahmen steht der Bebauungsplan den regionalplanerischen Belangen nicht entgegen.

8.2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

8.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Prognose der Umweltauswirkungen

Beschreibung

Für Details wird auf die zugehörige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verwiesen.

Das Plangebiet umfasst bestehende **Siedlungsflächen**. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope nach NatSchG und LWaldG.

Alle Schutzgebiete

LUBW



Schutzgebiete, LUBW 2024

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der Bereiche mit Schutzstatus. Wie in der Grafik dargestellt ist die Fläche komplett von Schutzgebieten eingeraht.

Dies betrifft vorwiegend das Landschaftsschutzgebiet: „Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Kreisgrenze Schwäbisch Hall und Gemeindegrenze Krautheim/Schöntal“ (Nr. 1.26.029).

Östlich grenzt das FFH-Gebiet „Jagsttal-Krautheim“ Nr. 6623341 an die Fläche an. Dieses wird von weiteren Schutzgebieten überlagert. Der östlich verlaufende Graben wird vom Sumpfseggen-Ried südöstlich Dörzbach (Biotopnummer: 166241263102) begleitet. Zusätzlich befinden sich hier als Biotop kartierte FFH Mähwiesen „Mähwiese am Jeutenberg“ südlich Dörzbach II Biotopnummer: 366241260041.

Das Planungsgebiet ist von Biotopverbundflächen umgeben. Aufgrund der intensiven wirtschaftlichen Nutzung der Planfläche ist diese jedoch davon ausgenommen. Im Süden befinden sich im Bereich des Energiepappelanbaus 500m Suchräume des Biotopverbundes trockener und mittlerer Standorte. Da das Gelände im Zuge der Planungen aber weiterhin eingegrünt werden muss, ist von keinem Funktionsverlust des Biotopverbundes auszugehen.

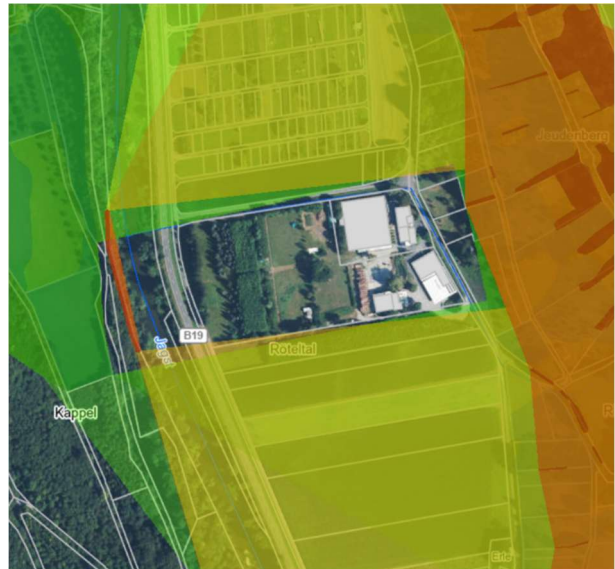


Abb. Biotopverbund Offenland, LUBW 2025

Das Plangebiet liegt in der Ergänzungsfläche der Gebietskulisse Biotopverbund Gewässerlandschaften. Im Biotopverbund Gewässerlandschaften ist der Großteil der Fläche als Aue erfasst und dient damit der Gebietskulisse der Gewässerlandschaft. Die Jagst und der wasserführende Graben (NN-ZA2 – Gewässer ID 1075) sind Kernflächen und Kernräume des Biotopverbundes

Das Gewässer 2. Ordnung grenzt an das Plangebiet an. Die Bestandsituation mit den Gebäuden der Gärtnerei erfährt keine Veränderung, der Gewässerrandsreifen ist dargestellt und auf die Einhaltung wurde hingewiesen.



Abb. Biotopverbund Gewässerlandschaften, LUBW 2025

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen treten kurzzeitige baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse (Kollision mit Baufahrzeugen, Flächeninanspruchnahme durch Baustofflagerung sowie Emission von Schadstoffen) auf. Barrierewirkungen bzw. Zerschneidungseffekte sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf wertgebende Strukturen im Umfeld werden durch eine Baufeldbegrenzung vermieden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die angrenzende Bebauung wirken bereits anthropogene Einflüsse auf das Plangebiet. Nach der Bebauung erfährt das Gebiet eine erweiterte technische Überprägung, was sich vorrangig auf die überplante auswirkt. Auswirkungen außerhalb des Plangebiets, mit Ausnahme einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens, sind aufgrund der intensiven Bestandseingrünung des Plangebiets nicht zu erwarten.

Die Störungsintensität im Planungsgebiet wird sich leicht erhöhen. Die Störungen werden v.a. als Lärm (Verkehr, Alltagsbetrieb) und Lichtemissionen auftreten, Schadstoffemissionen sind zu vernachlässigen.

Da das Plangebiet umgeben von Bebauung ist, kann davon ausgegangen werden, dass zum derzeitigen Zeitpunkt nur solche Tierarten vorkommen, die relativ unempfindlich gegenüber Störungen sind und bei denen eine gewisse Gewöhnung an Menschen besteht. Um den Störungsfaktor Licht zu minimieren, sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur Lampen zugelassen, die ein insektenfreundliches Lichtspektrum emittieren.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Eingriffe sind folgende Maßgaben zu beachten (Auszug aus der saP):

V1 Kontrolle der Bäume vor der Rodung

Um sicher davon ausgehen zu können, dass sich in den zu fällenden Bäumen keine Fledermäuse oder Freinester aufhalten, ist nach der Wochenstubenzeit und vor dem Winterschlafzeit eine Kontrolle durchzuführen.

Vor der Rodung bestehender Habitatbäume sind rechtzeitig vorher im Umfeld Vogel- und Fledermausnistkästen als Ersatzquartiere anzubringen. Die gerodeten Höhenbäume sind an geeigneter Stelle zu lagern, vorhandene Nistkästen sind umzuhängen.

Sind bei der Kontrolle Fledermäuse vorhanden, sind diese zu vergrämen. Dazu ist über der Einflugöffnung eine Folie anzubringen, die den Tieren ein Herauskommen ermöglicht, aber das erneute Nutzen des Quartiers verhindert (vgl. HAMMER & ZAHN 2011). Nach der erfolgreichen Vergrämung können die Bäume gefällt werden.

V2 Erhalt der Gehölze

Die meisten Gehölze im Plangebiet werden erhalten. Eine Pflanzbindung ist festzusetzen. Gehölzfällungen der wenigen zu fällenden Bäume sind nur außerhalb der Brutzeit von gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

V3 Schutz des bestehenden Erdwalls/Grünwall

Der am Südrand vorhandene teils bewachsene Grünwall soll erhalten und als Schmetterlingshabitat aufgewertet werden. Dazu sind dominante Kräuter und Stauden zu entfernen und schmetterlingsfreundliche Stauden auszubringen.

V4 Vergrämung Reptilien / Schmetterlinge

Als Vergrämuungsmaßnahme für Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme Totholz, Steine und Gehölze vorsichtig beseitigt, um den Lebensraum schrittweise unattraktiv zu gestalten. *Während der Winterruhe, die i.d.R. im Laufe des Septembers beginnt und bis in den März hinein reicht (auch witterungsabhängig) dürfen keine potentiellen Winterquartiere abgeräumt werden.* Erdarbeiten sind bei einer Temperatur >5°C zulässig, damit evtl. durchziehende Zauneidechsen abwandern können. Bei der Vergrämung entnommene Steine, Gehölze, Totholz sind auf den Flächen westlich des Plangebiets einzubringen.

Die Wiesenflächen sind in der Vegetationszeit vor der Freimachung der Bauflächen kurz zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern.

V5 Baufeldbegrenzung

Schutz angrenzender Strukturen durch Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes. Zu den randlichen Strukturen ist ein Abstand von 5m einzuhalten. Die Pufferfläche ist abzuschränken oder durch Baustellenbänder klar zu markieren.

V6 Beleuchtung

Um die Störung von Säugetieren und Vögeln sowie die Gefährdung von Insekten zu vermeiden, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden. Die Streuverluste können durch eine niedrige Montagehöhe reduziert werden. Bei der Ausleuchtung von größeren Flächen ist es sinnvoll, mehrere schwache Lichtquellen zu verwenden anstatt einer einzelnen, sehr hellen. Durch die Verwendung von Bewegungsmeldern kann Dauerlicht vermieden werden.

V7 Gartengestaltung

Um die Gärten als Nahrungshabitat zu erhalten, sind Schottergärten untersagt.

Pro Bauplatz ist ein Vogelnährgehölz zu pflanzen (z.B. Apfel, Birne, Süß- oder Sauerkirsche, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche, Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe).

Zur Vermeidung einer Fragmentierung von Kleinsäugerhabitaten sollen neue Umzäunungen eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen. Der Bereich unter dem Zaun ist einmal jährlich freizuschneiden. Der Einsatz von Herbiziden ist nicht erlaubt.

Mauern sind als unverfugte Trockenmauern auszuführen.

Bewertung

Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

8.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

In der Bodenkarte 1:50.000 (GeolaBK50) des LGRB ist eine Teilfläche des Planungsgebietes als Siedlungsgebiet kategorisiert, eine 2/3 Teilfläche besteht aus der bodenkundlichen Einheit „Mäßig tiefes und tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen über Hangschutt, Schwemmschutt und Bachablagerungen (J49)“ und zu einem Drittel Flächenanteil „Humoser Brauner Auenboden und humoser Brauner Auenboden-Auengley (J48)“.

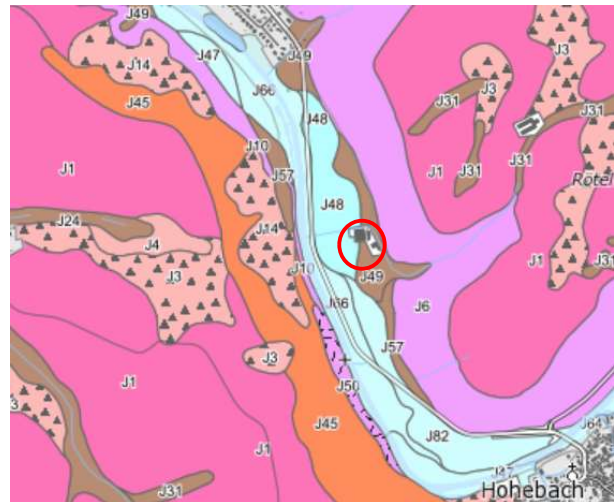
Bodenkundliche Einheit, Quelle: LGRB 2025

J 48

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch (3,0)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: sehr hoch (3,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (4,0)
- Gesamtbewertung: 3,5

J49

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (2,5)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (2,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch (3,0)
- Gesamtbewertung: 2,67



Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase unterliegt das Schutzgut verschiedensten Einflüssen. Durch den Einsatz großer und schwerer Maschinen kommt es zu Bodenverdichtungen. Durch Abgrabungen im Zuge der Erschließungsarbeiten kommt es ebenfalls zu Eingriffen in das Schutzgut. Wesentliche Abgrabungen sind aufgrund der Topografie nicht zu erwarten.

Der Boden kann seine Eigenschaften wie Sorption und Pufferfunktionen nicht mehr aufrechterhalten. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt. Die Parkflächen sind geschottert. Die Leistungsfähigkeit des unversiegelten Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht auf den versiegelten Flächen verloren. Ebenso geht hiermit ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer einher. Im Bereich der Grünflächen kann der Boden diesen Eigenschaften nach wie vor nachkommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Umweltauswirkungen ist die Flächenversiegelung zu beschränken. Auf Teilflächen sollen versickerungsfähige Bodenbeläge verwendet werden. Pflanzgebote wirken ebenfalls eingriffsmindernd. Während der Baustelleneinrichtung und der Bauphase sind betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen auf das engere Baufeld zu beschränken.

Bewertung

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insgesamt ist eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

8.2.3 Schutzgut Fläche

Der Flächenverbrauch soll entsprechend der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden.

Beschreibung



Bodenpotenzialkarte Hohenlohekreis 2025, Quelle LEL Schwäbisch Gmünd

Das Plangebiet stellt mit dem Gewerbebetrieb und der Gärtnerei eine bereits teilversiegelte und anthropogen genutzte Fläche dar. Diesen Bereich ist in der Flurbilanz und in der Bodenpotentialkarte keine Bewertung zugeordnet. Randlich werden Bereiche des Vorrangpotenzials und Vorbehaltpotenzials I mit überplant. Anteilig sind in diesen Bereich die geplanten Wohngebäude, Kaltlagerhalle/Metallwerkstatt, die Heckenanpflanzung und Kurzumtriebsplantage zu verorten. Die Neuüberplanung beansprucht im geringen Maße eine Neuversiegelung und stellt eine Maßnahme der Verdichtung dar.

Baubedingte Auswirkungen

Die Planfläche wird durch die Baustelleneinrichtung sowie die Lagerung von Baumaterial in Anspruch genommen. Die Lagerung darf ausschließlich im Baufeld erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft keine zusätzlichen Flächen entzogen. Mit der Planung geht ein Versiegelungsgrad von 60% einher. Es gehen keine unzerschnittenen, unzersiedelten Landschaftsbereiche verloren. Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt eine sinnvolle Intensivierung der Nutzungen in einer Bestandssituation.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Durch die Baufeldbegrenzung sowie die festgesetzten Grünflächen wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert.

Bewertung

Durch die Planung wird eine bestehende Gewerbebetriebsfläche erweitert. Zudem vergrößert sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet, was negative Auswirkungen auf das Schutzgut 'Fläche' hervorruft. Teilversiegelte Flächen sowie grünordnerische Maßnahmen minimieren die Auswirkungen, insgesamt ist eine adäquate Durchgrünung vorhanden. Die Umweltauswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

8.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer sowie keine Quellenschutzgebiete verzeichnet. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist durch die bestehende sowie zukünftige Nutzung als Schreinereibetrieb nicht zu erwarten.

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze fließt ein teilweise verdolter Graben mit der Gewässer ID 1075 vorbei. Die Jagst fließt westlich in 200 m Entfernung vorbei. Trotz der Nähe zur Jagst liegt das Plangebiet nicht in den Überflutungsbereichen der Jagst.

Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf den nicht-versiegelten Flächen weiterhin uneingeschränkt erfüllt.

Auf Kapitel 3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser und Starkregen wird hingewiesen.

Baubedingte Auswirkungen

Die Arbeiten mit schweren Maschinen im Rahmen der Baumaßnahmen führen zu Bodenverdichtungen, die zu einer Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen führen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisher unversiegelten Flächen reduzieren sich durch das Bauvorhaben. Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Durch den großen Anteil an teilversiegelten Flächen ist weiterhin ein Oberflächenabfluss gegeben. Auf den nicht-versiegelten Flächen versickert eintreffendes Niederschlagswasser ungehindert, der Oberflächenabfluss vermindert sich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Soweit möglich, sollten Stellplätze aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen sind Retentionszisternen zur Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Schutzgüter Luft und Klima stehen in einem engen Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch. Insbesondere in besiedelten Bereichen sowie in Bereichen, die der Erholungsnutzung dienen, ist die Luftqualität ein entscheidender Faktor für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Die vorhandene Durchgrünung des Plangebietes und die quantitativ hohe Eingrünung des Plangebietes wird überwiegend erhalten oder ersetzt. Insgesamt ist keine Veränderung der Luftqualität oder eine Erwärmung zu erwarten.

Beschreibung

Das Planungsgebiet spielt für das Schutzgut Klima/Luft eine geringe Rolle. Es ist davon auszugehen, dass der Kaltluftabfluss von den westlichen Hängen auch weiterhin gewährleistet ist.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderung der Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, wird sich auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche, v.a. der unversiegelten Fläche, auswirken. Zum einen geht die klimatische Ausgleichsfunktion durch Versiegelung eines Teilgebietes verloren, zum anderen erwärmen sich die versiegelten Flächen stärker.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Bebauung der Fläche kann geringfügige Veränderungen des Kleinklimas bewirken. Die maximalen Höhenfestsetzungen der Gebäude wirken dem entgegen. Gegen die Erhitzung der Flächen im Sommer wirken Neupflanzungen und Eingrünungen klimatisch ausgleichend. Regenerative Energien sind im Planungsgebiet ausdrücklich erwünscht.

Bewertung

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine kleinräumige Verschlechterung des Mikroklimas. Anlage- und betriebsbedingt können durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planungsgebiet die negativen Auswirkungen minimiert werden. Grünflächen wirken ausgleichend. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit als gering zu bewerten.

8.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Im Plangebiet befindet sich derzeit bereits eine große Gärtnerei mit angehängten Arbeits- und Logistikbereichen, eine 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 bewertet. In diesen Bewertungsklassen spielt die bestehende Betriebsfläche keine herausragende Rolle. Hinsichtlich der Vielfalt sind nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt auf der Fläche selbst vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart und der Natürlichkeit gilt gleiches wie oben. Die Fläche selbst zeigt aufgrund der anthropogenen Nutzung wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter. 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.

Baubedingte Auswirkungen

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Erweiterung der Schreinerei geht eine weitere technische Überprägung der Fläche einher. Die Anlage ist jedoch durch bestehende Hecken und Grünbereiche stark eingegrünt und soll im Verfahren durch weitere Pflanzgebote eingrahmt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Schutz bestehender Strukturen durch Pflanzbindung
- Weitere Festsetzung von Pflanzgeboten zur zusätzlichen Eingrünung.

Bewertung

Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Gehölze und Bäume gegeben. Plangebietsintern soll die Begrünung ebenfalls erhalten bleiben. Das Plangebiet erfährt eine Erweiterung der technischen Überprägung. Der Eingriff in das Schutzgut wird durch die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie die Pflanzgebote gemindert. Die optischen Störungen durch die geplante Betriebserweiterung übersteigen nicht das übliche Maß.

8.2.7 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird insbesondere auf die Umstände abgestellt, welche die Gesundheit des Menschen und die Bedingungen seiner Lebensqualität beeinflussen. Diese manifestieren sich in der qualitativen Ausprägung den die bevorzugten Lebensstätten und Aufenthaltsbereiche des Menschen haben und die durch folgende Landschaftsfunktionen zum Ausdruck kommen:

- Wohn- und Wohnumfeldfunktion
- Freizeit- und Erholungsfunktion

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Siedlungsbestandes zwischen Dörzbach und Hohebach. Das Gebiet ist umgeben von offener Landschaft und ist sehr großzügig eingegrünt. Von der Bundesstraße ist das Plangebiet 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. Neben Fahrradfahrern, Spaziergängern und Joggern, verläuft auch der Pfad der Stille (Wanderweg) am Osthang oberhalb des Plangebietes. Auch Kunden der Gärtnerei und der Schreinerei nutzen die vorhandenen Zuwege. Auch ansässige Landwirte die Ihre Felder rund um das Plangebiet bewirtschaften, nutzen die Wege kontinuierlich.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen durch die Baustelleneinrichtungen sowie die damit verbundenen Emissionen in Form von Lärm und Staub wirken zeitlich befristet.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die bauliche Überprägung ist aufgrund der randlichen Strukturen keine veränderte Wahrnehmung oder Verminderung der Erholungsneigung zu erwarten. Die Verkehrsbelastung ist durch die bestehende Nutzung bereits gegeben – sie wird sich durch die geplanten baulichen Änderungen nicht weiter erhöhen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Fläche sowie die gestalterischen Festsetzungen bewirken ein verträgliches Bauen zur Einbindung in die Gesamtstrukturen. Zur Minimierung des Eingriffs ist das Plangebiet durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen einzugrünen.

Bewertung

Durch die Lage des Planungsgebietes, die bestehende Vorbelastung und die begrenzte Fernwirkung wird die Betroffenheit des Schutzgutes 'Erholung, Mensch' als unerheblich eingestuft.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

Beschreibung

Kulturgüterfunde im Plangebiet sind nicht bekannt. Die Kapelle St. Wendel befindet sich südlich in 500m Entfernung. Eine Sichtbeziehung besteht durch die Eingrünung nicht.

Auswirkungen

Es sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Die Betroffenheit für das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' ist als unerheblich zu bewerten.

8.2.9 Umweltrisiken

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

8.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	■ Verdichtung des Bestehenden Betriebsgeländes	unerheblich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	■ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung ■ Bautätigkeit bewirkt zeitlich begrenzte Beeinträchtigung von Arten im Gebiet und der Umgebung	Gering-mittel
Fläche	■ Kleinräumiger Verlust von Freifläche	gering
Boden	■ Baubedingte Veränderungen ■ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung	gering
Wasser	■ Eingeschränkte natürliche Wasserhaushaltsfunktionen auf versiegelten Flächen ■ Eintrag von Schadstoffen durch den Bau und Betrieb ■ Geringfügig beschleunigter Oberflächenabfluss	gering
Klima/Luft	■ Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion ■ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung und Baukörper ■ Erhitzung der versiegelten Flächen im Sommer	gering
Mensch	■ Minimale Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen ■ Keine Einschränkung der Erholungsfunktion	unerheblich
Kultur- und sonstige Schutzgüter	■ Sichtbeziehungen zu Kulturgütern bestehen nicht	unerheblich

Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 'Boden' und 'Wasser' sowie 'Pflanzen und Tiere' vor. So wirkt die Versiegelung von Fläche und Boden direkt auf die Wasserretention und damit die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss. Ebenso wirkt diese auf das örtliche Mikroklima.

Ebenso bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 'Fläche', 'Boden' und 'Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt'. Mit der Versiegelung von Fläche und Boden geht Lebensraum verloren. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird der Eingriff minimiert.

8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen ('Bestand' und 'Prognose') ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Mit Hilfe der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Landschaftsbild', 'Klima', 'Wasser' und 'Mensch' verhindert werden. Für die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Boden' und 'Fläche' ist dagegen ein Ausgleich zu erbringen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' werden Biotoppunkte ermittelt. Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2(4) Satz 1 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Ökokonto-Verordnung (LUBW 2010). Für die Bestandsbewertung wurde das Feinmodul verwendet, für die Bewertung des Zielwerts kam das Planungsmodul zum Einsatz.

Vor dem Eingriff

Nach dem Eingriff



Bestandsaufnahme vorher

Bestand	Biotopwert in Punkten	Fläche in qm	Bilanzwert
Versiegelte Flächen (60.10)	1	2.664	2.664
Bestandsgebäude (60.10)	1	4.751	4.751
Bestehende teilversiegelte Flächen (Schotter) (60.23)	2	3.131	6.262
Fettwiese* mit Lagerbereichen (33.41)	9	1.429	12.861
Kurzumtriebsplantage** (59.10)	9	3.562	32.058
Trittrassen (33.70)	4	1.533	6.132
Grünflächen inkl. Löschteich (60.60)	6	2.024	12.144
Erdwall mit Ruderalvegetation (21.42 +35.61)	11	149	1.639
5 Bäume östl. Gewächshaus (8ÖP * 100cm*5)			4.000
Summe		19.243	82.511

*Fettwiese wird aufgrund der Lagerflächen und des Gewächshauses um 4WP abgewertet.

** Hybridpappeln als Energiepflanzen, Monokultur

Bestandsaufnahme nachher

Planung	Biotopwert in Punkten	Fläche in qm	Bilanzwert
Versiegelte Flächen (60.10)	1	2.664	2.664
Bestandsgebäude (60.10)	1	4.751	4.751
Bestehende teilversiegelte Flächen (Schotter) (60.23)	2	1.427	2.854
Neue bebaubare Fläche (GRZ 0,6) (60.10)	1	2.709	2.709
Neue teilversiegelte Fläche (GRZ-Überschreitung 0,2) (60.23)	2	902	1.805
Gärtnerisch zu unterhaltende Restfläche (0,2)	6	902	5.416
Pflanzgebot 1: Hecke (41.22)	14	895	12.530
Pflanzgebot 2: Kurzumtriebsplantage (59.10)	9	1.966	17.694
Pflanzgebot 3: Erdwall mit Hochstaudenflur (21.42 +35.43)	16	149	2.384
Sonstige Grünflächen inkl. Löschteich (60.60)	6	2.878	17.268
Summe		19.243	70.075

Aus der Biotoptypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein **Defizit in der Bilanzwertung von 12.436 Biotoppunkten**.

Schutzgut Boden

Die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt nach der Ökokontoverordnung (LUBW 2010) und Bodenschutz 24 (LUBW 2024) über Wertstufen (WS). Dabei werden die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ in eine Gesamtstufe eingeordnet. Anschließend wird diese mit der Eingriffsfläche in m² multipliziert, um die Bodenwerteinheit (BWE) zu ermitteln. Die Umrechnung in Ökopunkte (ÖP) erfolgt mittels des Faktors 4. Die Bodenfunktion „Standort naturnaher Vegetation“ findet nur bei einer sehr hohen Bewertung Anwendung.

Ein Teil der Flächen wird durch Bauwerke vollständig versiegelt. Die Pflasterfläche/Schotterflächen tragen noch teilweise zur Funktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ bei und werden entsprechend ihres Abflussbeiwertes (DWA-M 153) angerechnet. Die Funktionen gehen nicht vollständig verloren, sondern bleiben eingeschränkt erhalten. Die unversiegelten Pflanzgebots- und Gartenflächen werden als nicht beeinträchtigt angerechnet.

Eingriff	Bewertungsklassen NB – AW – FP*	Wertstufe
Versiegelte Fläche	0 – 0 – 0	0
Pflaster/Schotter	0 – 0,75** – 0	0,75
Garten/Pflanzgebote	2,5 - 2,5 – 3,0	2,67

* Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB)“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW)“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe (FP)“

** Abflussbeiwert 0,75 = 25 % Funktionsfähigkeit. Ursprüngliche Bewertung 2,67 WP -> $2,67 \cdot 0,25 = 0,6675 \approx 0,22$

** Abflussbeiwert 0,75 = 25% Funktionsfähigkeit, Ursprünglich 3,5 WP -> $3,5 \cdot 0,25 = 0,875 \approx 0,29$

Boden-kundl. Einheit	Versiegelungsgrad	Fläche in m²	NB*	AW*	FP*	Wert-stufe vorher	Wert-stufe nachher	WvE-WnE	Bio-topwert-einheiten	Öko-punkte
J 48	Versiegelte Fläche**	560	3	3.5	4	3.5	0	3.5	1.960	7.840
	Versiegelte Fläche auf vorher Schotter***	559	0	0,29	0	0,29	0	0,29	162	648
	Teilversiegelbare Fläche	270	3	3.5	4	3.5	0,29	3,21	866	3.464
J 49	Versiegelte Fläche**	648	2.5	2.5	3	2.67	0	2.67	1.730	6.920
	Versiegelte Fl. auf vorher Schotter***	941	0	0,22	0	0,22	0	0,22	207	828
	Teilversiegelbare Fläche	633	2.5	2.5	3	2.67	0,22	2,45	1.551	6.204
SUMME		3.611								25.904

Bewertet werden an dieser Stelle die neu zu versiegelten und die neuen teilversiegelten Flächen, der Bestand wird nicht erfasst.

* WvE / WnE: Wertstufe vor / nach dem Eingriff

**Neu hinzugekommene versiegelte Fläche, auf vorher unversiegelter Fläche

*** Fläche zwischen Gärtnerei und Hackschnitzelanlage, die zuletzt als geschotterte Fläche für Parken diente

Es ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 25.904 Ökopunkten.**

Gesamtkompensation

Schutzgut Biotope	- 12.436 P
Schutzgut Boden	- 25.904 P
	- 38.340 P

8.4 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Ziel der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht darin, Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verhindern oder abzuschwächen und einen ausgeglichenen Naturhaushalt zu erhalten.

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten erfolgen:

- a) Ausgleich auf den Baugrundstücken
- b) Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
- c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden.

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Planintern wurden folgende Pflanzgebote festgelegt:

- Pflanzgebot pfg1: 2-reihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern
- Pflanzgebot pfg2: Kurzumtriebsplantage
- Pflanzgebot pfg3: Erdwall mit Hochstaudenflur

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

a) Neupflanzung von 46 Streuobstbäumen auf Flurstück 6040.

46 x 6 ÖP x 80 cm Stammumfang/Baum = 22.080 ÖP (Entwicklungszeitraum 25 Jahre), anrechenbarer Ausgleich

Pflege:

Die Obstgehölze sind in einem Pflanzabstand von ca. 10m zu setzen. Der regelmäßige jährliche Erziehungschnitt an den Obstbäumen in den ersten 5 Jahren fördert den Aufbau eines langfristig stabilen Kronengerüsts und die Entwicklung breiter, gut belichteter Baumkronen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Saumbereiche unter den Obstbäumen sind 1-2-mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- b) **Flächenextensivierung und Anlage von Streuobst auf Flurstück 6039/1:**
 Ausgangszustand Fettwiese, artenarm ausgeprägt daher 11ÖP (33.41) → Entwicklung einer Magerwiese 33.43 (11 ÖP auf 19 ÖP) * Abwertung da richtig trockenwarmer Standort nicht möglich) + 4ÖP mit Streuobst

Flächengröße $1375\text{m}^2 \cdot 12\text{ÖP} = 16.500\text{ m}^2$



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen (Quelle: LUBW, 2026)

→ **Der Ausgleich ist damit vollständig erzielt.**

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Bei einem Verzicht auf die Planumsetzung würden Flächen an anderer Stelle in Dörzbach in größerem Umfang benötigt, da die bestehenden Betriebsgebäude dann auch einen zusätzlichen Flächenanspruch hervorrufen würden. Die prognostizierten Umweltauswirkungen würden nicht eintreten.

8.6 Prüfung von Planungsalternativen

Das Plangebiet ist bereits Firmensitz der Schreinerei und Gärtnerei Reuter. Als Planungsalternativen stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung. Entweder sind alle Betriebsgebäude mit einem größeren Flächenanspruch an einen neuen Standort umzusiedeln oder mit einem geringen zusätzlichen Flächenanspruch auf den Firmengeländen ist die Verdichtung planerisch zu ermöglichen. Deshalb wurde aufgrund der geringen Auswirkungen die zweite Variante präferiert und soll durchgeführt werden.

8.7 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung

Die für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen an mehreren Außenterminen ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für die Bebauungsplanung im Bereich des Plangebietes 'Röteltal' sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

9.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Biotopbewertung für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

9.2 Monitoring – Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen.

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	■ Wird die festgelegte Bauzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eingehalten?
Während der Bauphase	■ Wird die Begrenzung des Baufeldes bzw. die geplante Baustelleneinrichtung eingehalten?
1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen	■ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt? ■ Wurden alle Ansaaten entsprechend den Vorgaben umgesetzt?
Dauer der Betriebszeit	■ Werden die Gehölze fachgerecht gepflegt?

- Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse
- Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen
- Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt

10 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 'Röteltal' wird das Betriebsgelände der Schreinerei und Gärtnerei Reuter planungsrechtlich als eine Gewerbegebiets- und Dorfgebietsfläche überplant. Ziel ist die geplanten Bauvorhaben zu ermöglichen. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage zur Bebauung.

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 speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Verkehrsflächen und die Ausführung der Verkehrsflächen als teilversiegelte Flächen (Schotter)

- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe einer maximalen Firsthöhe und der Dachform
- 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 des Plangebietes.
- 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 des genannten Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar. Der Ausgleichsmaßnahmen konnte anteilig planintern erzielt werden. Weitere Maßnahmen werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Gemeinde Dörzbach, den

Bürgermeister Andy Kümmerle

QUELLENVERZEICHNIS

Für die im vorliegenden Umweltbericht getroffenen Aussagen, Bewertungen und Beschreibungen wurden folgende Quellen herangezogen:

BauGB: Baugesetzbuch in der gültigen Fassung

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz in der gültigen Fassung

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz in der gültigen Fassung

Gemeindeverwaltungsverband Krautheim – Mulfingen – Dörzbach (2018): Flächennutzungsplan, 8. Änderung

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU 2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (A) – Bewertungsmodell, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010a): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Bodenschutz 23, Stand: 2010, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2010b): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), 19. Dezember 2010

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (2010): Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren 'Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit' (Heft 23, Stand: 2010)

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Bodenschutz 24, Stand: Dezember 2012, Karlsruhe.

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Heilbronn.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Stuttgart.

Internetquellen

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) (2021): Kartendienst

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2025): Daten- und Kartendienst der LUBW

Regionalverband Heilbronn-Franken (2020): Raumnutzungskarte

Geoportal Raumordnung BW