

Beratungsunterlage

für die Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Dörzbach am 08.04.2025

Bebauungsplan „Röteltal“

- a.) **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Röteltal“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- b.) **Billigung des Vorentwurfs der Bebauungsplanänderung**
- c.) **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist der Erweiterungswunsch der Schreinerei Reuter zwischen Dörzbach und Hohebach. Sie plant am bestehenden Betriebsstandort südlich von Dörzbach folgende Erweiterungen:

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

Die geplante Holzlagerhalle soll als Kaltlager ausgebildet, um Massivhölzer einzulagern und dann trocken verarbeiten zu können. In einem bautechnisch getrennten Teil des Gebäudes oder in einem zweiten kleineren Gebäude im gleichen Baufenster soll eine Metallwerkstatt entstehen. 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. Das Büro – Ausstellungsgebäude ist zentral geplant.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, wurde vorab zum beabsichtigten Vorhaben mit den Behörden Landratsamt Hohenlohekreis, Regionalverband Heilbronn-Franken und Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Raumordnung eine informelle Abstimmung vorgenommen. Die Abstimmung erfolgte zu den Themen Landschaftsschutzgebiet Jagsttal, Berücksichtigung der regionalplanerischen Ziele und Grundsätze sowie die Einhaltung des raumordnerischen Anbindegebotes (Landesentwicklungsplan P 3.1.9). Erst nach positiver Rückmeldung wurde ein Bebauungsplanvorentwurf in vorliegenden Fassung erarbeitet.

Aufgrund der fehlenden Außenbereichs-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 ist parallel zu ändern.

2. Plangebiet

Der Firmensitz der Schreinerei 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. Der Geltungsbereich für die Bebauungsplanung umfasst Teilbereiche der folgenden Flurstücke 6039/1 und 6040. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,4 ha.



Plangebiet unmaßstäblich



Vorentwurf des Bebauungsplanes unmaßstäblich

3. Ziel und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanaufstellung sowie den zugeordneten örtlichen Bauvorschriften sollen vor dem o. g. Hintergrund die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für eine Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO geschaffen werden. Der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sollen u.a. eine entsprechende städtebauliche Ordnung und Gestaltung für das Plangebiet erbringen.

4. Umweltprüfung und –bericht mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / FFH - Vorprüfung:

Ein Umweltbericht nach gem. § 2a BauGB wird dem Bebauungsplan beigelegt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde angefertigt.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplan Krautheim-Mulfingen-Dörzbach ist das Verfahrensgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Beschlussvorschlag:

- a) Die Gemeinde Dörzbach beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Röteltal“ sowie die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften für den vorgenannten Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der zugeordneten, örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan vom 08.04.2025 maßgebend. Der Geltungsbereich umfasst einen 1,4 ha großes Plangebiet.
- b) Der Gemeinderat stimmt dem in der Sitzung am 08.04.2025 vorgestellten Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sowie den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zu.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Hauptamt Dörzbach sowie online auf der Internetseite der Gemeinde durchzuführen und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu bitten.