



Gemeinde Dörzbach OT Laibach

Abgrenzungs- und Abrundungssatzung
Teilfläche Grundstück Flst.-Nr. 90/1
(Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB)

- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG -

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:
Osterburken,
24.10.2024/12.11.2024/22.07.2025

Sans

Für den Vorhabenträger:
Gemeinde Dörzbach

Kümmerle, Bürgermeister

NHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben.....	1
2. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung	1
3. Abgrenzung des Gebietes	2
4. Übergeordnete Planungen	2
4.1 Regionalplan	2
4.2 Flächennutzungsplan.....	3
5. Bestandssituation des Plangebietes	3
6. Städtebauliche und grünordnerische Bestandssituation.....	4
6.1 Verkehr und Erschließung	4
6.2 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs	4
6.2.1 Eingriff- / Ausgleich Naturhaushalt.....	4
6.2.2 Hochwasser-Überschwemmungsgebiet	5
6.2.3 Schutzgebiete	6
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
8. Erlass von örtlichen Bauvorschriften.....	8
8.1 Gestaltung der Gebäude und Flächen.....	8

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Dörzbach mit dem Ortsteil Laibach liegt im nordwestlichen Teil des Hohenlohekreises. Der genannte Ortsteil ist nur noch geringfügig durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, in der Ortslage überwiegend jedoch durch gemischt genutzte Bauflächen und im südwestlichen Randbereich überwiegend durch Wohnbaunutzung.

In der ländlichen Region ist es auf Grund der gegebenen Strukturschwäche für eine Kommune unumgänglich bedarfsgerecht Bauflächen anzubieten. Einer großen Bedeutung kommt dabei die Aktivierung von innerörtlichem Potential zu. Allerdings sind derartige Potentiale nicht vorhanden. In der Summe ist der Ortsteil Laibach durch gemischt genutzte Bauflächen geprägt und durch das ca. 450 m entfernte Schotterwerk mit dem einhergehenden Lkw-Verkehr beansprucht.

2. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

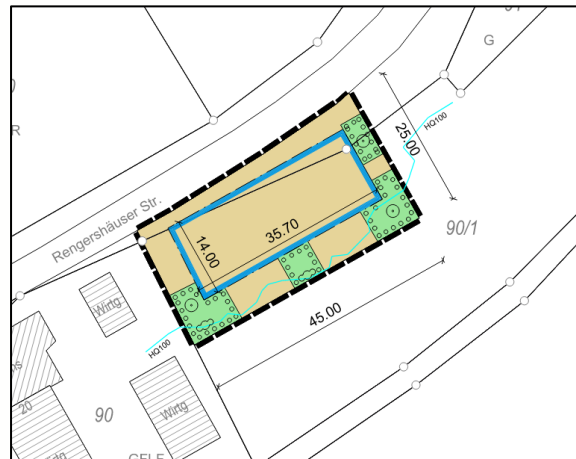
Aufgrund einer konkreten Frage nach Bauland soll eine Teilfläche angrenzend an die Gemeindeverbindungsstraße Laibach - Rengershausen am östlichen Ortsrand vom OT Laibach im Außenbereich gelegene Grundstück Flst.-Nr. 90/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und so ein Baugrundstück für den örtlichen Bedarf an Wohnbaufläche bereitgestellt werden.

Durch die vorgesehene Abgrenzungs- und Abrundungssatzung von Laibach soll die im Plangebiet liegende Teilfläche des Flst.-Nr. 90/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden.

Ziele der Planung sind dabei auch die landschaftsgerechte Einbindung der künftigen Bebauung und die Ausgestaltung eines Ortsrandes südöstlich der „Rengershäuser Straße“ sowie die Festsetzung geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Umweltbelange.

3. Abgrenzung des Gebietes

Das kleinräumig rechteckige Plangebiet wird durch z.T. markante Linien abgegrenzt. Im Norden grenzt es direkt an die Gemeindeverbindungsstraße „Rengershäuser Straße“ an, im Westen begrenzt der aktuelle Siedlungsrand das Plangebiet. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an.



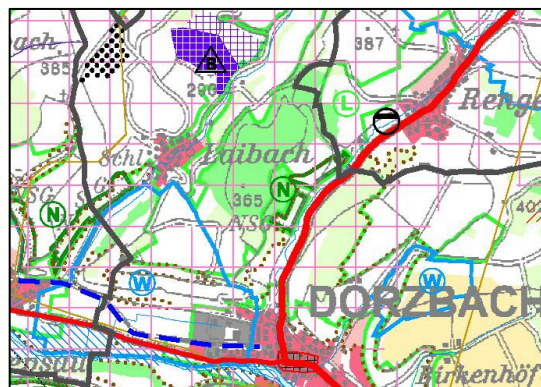
4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan 2020 direkt westlich angrenzend an die ausgewiesene Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet.

Die Gemeinde Dörzbach ist im Regionalplan als Standort für zentralrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Dörzbach liegt auf der regionalen Entwicklungsachse, Künzelsau - Bad Mergentheim.

Neben Schaffung von Arbeitsplätzen ist die Erstellung von Wohnungen auch im ländlichen Bereich ein stetiges Ziel, zumal zeitgerechter Wohnraum das Abwandern gerade auch der jungen Bevölkerungsgruppen entgegenwirkt.

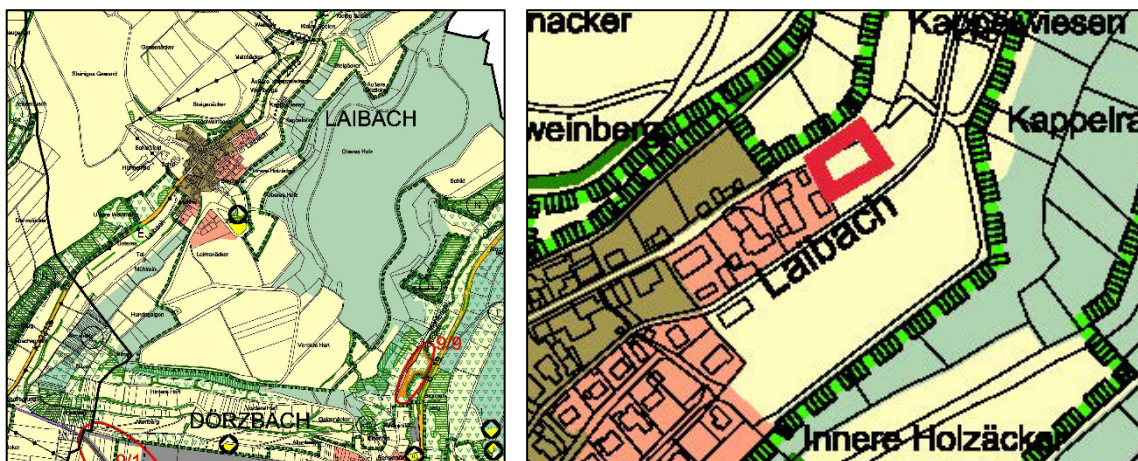


Der Landesentwicklungsplan legt Wert auf eine räumliche Entwicklung, bei der neben einer leistungsfähigen Wirtschaftsstruktur mit vielseitiger und krisenfester Erwerbsmöglichkeit, einschließlich der bedarfsgerechten Wohnplatzschaffung für die dörfliche Bevölkerung auch die Ziele des ökologischen Naturhaushaltes mit der nachhaltigen Nutzung der Naturgüter einschließlich der Schönheit, Eigenart und Vielfalt der Landschaft es zu sichern gilt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan bzw. deren Fortschreibung mit Aufstellungsbeschluss vom 25.07.2018 wurde letztmals als 9. Änderung vom Gemeindeverwaltungsverband Krautheim/Dörzbach/Mulfingen beschlossen.

Das Plangebiet wird in dieser aktuellen Fortschreibung nach der aktuellen Beschlusslage durch den Gemeindeverwaltungsverband mit dem Plangebiet nicht berücksichtigt, sodass das Parallelverfahren für das Plangebiet durchgeführt werden muss. Damit ist sichergestellt, dass Flächennutzungsplan und Bebauungsplan die gleiche Nutzungsart darstellen.



5. Bestandssituation des Plangebietes

Der Planungsbereich beschreibt eine Flächengröße von rund 0,10 ha.

Die 1026 m² große Fläche ist gegliedert in:

- 1026 m² (100 %) Mischfläche. Hiervon sind 100 m² als private Grünfläche festgesetzt und bei einer Grundflächenzahl GRZ=0,4 max. 410 m² überbaubar.

Das Plangebiet ist nur gering geneigt. Das betroffene unbebaute Grundstück (Flst.-Nr. 90/1) liegt im Außenbereich und wird bisher als Gartenland genutzt bzw. dient dem direkt angrenzenden Ferienhof als Freizeitwiese.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten direkt an den Ferienhof „Marina“ an, bzw. kleine Freizeiteinrichtungen sind direkt von dem Plangebiet betroffen.

Die Topographie zeigt eine bis zu 4,00 m hohe Böschung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, auf deren Böschungsoberkante die Gemeindeverbindungsstraße Laibach – Rengershausen verläuft.

Der Böschungstreifen ist durch Feldgehölz geprägt, wobei ein wesentlicher Anteil zum Straßenbaugrundstück zählt und dieser Anteil max. nur durch eine Zufahrt beeinträchtigt wird.

6. Städtebauliche und grünordnerische Bestandssituation

6.1 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist durch die direkt an der angrenzende Gemeindeverbindungsstraße Laibach – Rengershausen bestens an das qualifizierte Straßennetz angebunden, bzw. über die Ortsdurchfahrt von Laibach erreichbar.

Insofern kann das Plangebiet über vorhandene Straßen optimal angedient werden.

Der Anschluss an Infrastrukturleitungen ist unproblematisch, da die notwendigen Anbindungsstellen an die vorhandenen Netze in unmittelbarer Nähe verlaufen und direkt an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden kann.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Hausanschlussleitungen dem vorhandenen Mischwassernetz und damit über den Verbindungssammler und der Druckleitung der Kläranlage Krautheim zugeführt.

Unbelastetes Oberflächenwasser aus den Dachflächen kann in den angrenzenden „Laibach“ eingeleitet werden.

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

6.2 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs

6.2.1 Eingriff- / Ausgleich Naturhaushalt

Unter Berücksichtigung von § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig davon aber ausreichend zu berücksichtigen.

Zur Bewertung des gering vorgefundenen Grünbestands und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in den Planentwurf aufgenommen:

- Hinweis zum schonenden Umgang mit Boden.
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen.
- Ausschluss unlackierter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
- Erhaltung bzw. Pflanzgebot von Gehölzen.
- Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodung im Vorfeld der Bauarbeiten.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt auf, dass durch das Vorhaben nicht ausgleichbare Eingriffe in die Umweltbelange Boden (3.579 Ökopunkte) sowie Pflanzen und Tiere (3.320 Ökopunkte) entstehen.

Die Kompensation erfolgt durch die Entwicklung eines Laubwaldes auf dem Flurstück Nr. 4094, Gemarkung Rengershausen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (2024) wurden im weiteren Untersuchungsgebiet vier Brutvogelarten mit insgesamt vier Brutpaaren festgestellt. Im eigentlichen Plangebiet traten keine Brutvögel auf; auch geschützte Reptilien oder Schmetterlinge wurden nicht nachgewiesen. Es werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Die Umweltbelange Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Erholung sind durch das Vorhaben zwar betroffen, jedoch ohne erhebliche Beeinträchtigungen.

Die Unterlagen der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden von dem Büro AWL, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm erarbeitet und sind beigelegt.

6.2.2 Hochwasser-Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt mit sehr geringer Fläche innerhalb von Überflutungsflächen HQ100 der LUBW, die überbaubare Fläche liegt allerdings außerhalb.

Die Wasserspiegellage des Gewässers „Laibach“ liegt entlang des Plangebietes bei einem HQ100 bei 276,30 m üNN und bei einem HQextrem bei 276,60 m üNN. Nach § 65 Absatz 1 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete - ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf - Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Aus diesem Grund liegt nur ein schmaler Streifen des Plangebietes außerhalb der überbaubaren Fläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In diesem ist nach § 78 Absatz 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Eine Ausnahme von den Verboten nach § 78 Absatz 5 WHG ist nicht notwendig, zumal

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und ein Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich nicht erfolgt,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig verändert wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- Die Nutzung des Plangebietes hochwasserangepasst erfolgen kann.

Zudem muss nach § 78 Abs. 3 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere berücksichtigt werden:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Nach § 78b WHG ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Die Bebauung des Plangebietes bedeutet daher keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt und die baulichen Anlagen hochwassersicher errichtet.

6.2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Biotop, Wasserschutzgebiete, etc.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nachdem das Plangebiet eine nahtlose Fortsetzung der bebauten gemischt genutzten Ortslage darstellt, wurden die Festsetzungen für das Plangebiet daraus entwickelt, d.h. neben den Regelungen der Einbeziehungs- / Abgrenzungssatzung ist die weitergehende Zulässigkeit von einzelnen Vorhaben nach dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

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

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Sicherung für Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung sowie Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Weitgehende Ausschöpfung der möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück und somit Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes
- Herstellung einer breiten und ökologisch wertvollen Eingrünung als Übergang zur freien Landschaft

Überwiegend am Plangebietsrand, insbesondere am südöstlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Daneben ist der 10,00 m breite Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten, bzw. das Plangebiet liegt außerhalb des 10 m breiten Gewässerrandstreifens.

8. Erlass von örtlichen Bauvorschriften

8.1 Gestaltung der Gebäude und Flächen

In der Planung wurden als örtliche Bauvorschriften Festsetzungen getroffen, die verhindern, dass Verunstaltungen auftreten.

Der Gestaltung dienen hierbei die Festsetzungen von nicht zulassungsfähigen Fassaden- und Dachfarben, Materialien.

Auch bezüglich der Einfriedungen wurden Vorgaben hinsichtlich der nachbarlichen Beeinträchtigungen bzw. der Höhe und Materialien erlassen.

Damit die unbebauten Flächen unterhalten und gepflegt werden, sind diese gärtnerisch anzulegen. Dabei sollen diese Flächen gleichzeitig der Versickerung und Retention von Regenwasser dienen, um damit die Kläranlage bzw. den Vorfluter nicht unnötig zu belasten.

Somit wird bei den unbebauten Flächen der Schwerpunkt auf eine naturnahe Gestaltung gelegt. Unversiegelte Flächen entlasten die Abwasseranlage und dienen gleichzeitig dem Grundwasservorkommen. Bepflanzte Flächen dienen der Verbesserung von Boden, Luft und Klima und wirken dadurch als Ausgleich für die bebauten Flächen.