



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

„Süd,  
19. Änderung“

**BEGRÜNDUNG**

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl

Hauptstraße 23

73571 Göggingen

[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

## Inhaltsverzeichnis

Blatt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Ziele und Zweck	4
1.4	Bedarf	4
1.5	Alternativen	5
1.6	Planung	5
1.7	Örtliche Planungen	6
1.8	Schutzgebiete	6
1.9	Angaben zum Plangebiet	6
1.10	Kosten, Finanzierung	6
1.11	Maßnahmen zur Verwirklichung	7
1.12	Baugrund, Kampfmittel	7
1.13	Altlasten	7
1.14	Emissionen, Lärmschutz	8
1.15	Waldabstand	8
1.16	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	9
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
2.3	Bauweise	15
2.4	Stellung der baulichen Anlagen	15
2.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
2.6	Stellplätze und Garagen	15
2.7	Nebenanlagen	15
2.8	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	16
2.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
2.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	16
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
3.1	Äußere Gestaltung	17
3.2	Werbeanlagen	17
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	17
3.4	Stellplatzverpflichtung	17
3.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	18

### Anlagen:

- 1 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)  
Dipl. Biologe Philipp Kremer, Weinheim, Stand 26.01.2023
- 2 - Baugrunduntersuchung (Ingenieurgeologisches Gutachten)  
Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 04.11.2022

## 1 Allgemeines

### 1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich die Fläche innerhalb der Ortslage befindet.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

### 1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand zwischen der Straße „Im Fuchsloch“ und dem ehemaligen Steinbruch „Lefferenz“.

Bauplanungsrechtlich wird es aktuell vollständig von dem seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplan „Süd, 10. Änderung“ überplant. Dieser weist die gesamte Fläche bereits als Baufläche (WA) aus, jedoch ohne eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) vorzusehen.

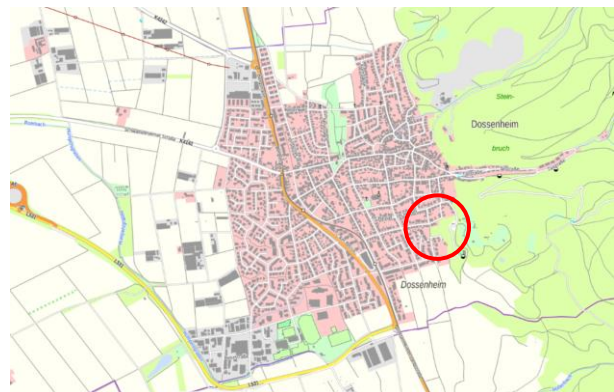
Die Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus klassischen Wohngebäuden mit überwiegend Satteldächern und einzelnen Mehrfamilienhäusern in flachdachbauweise, teilweise mit Mansarddachaufbauten.

Im Westen, auf der anderen Straßenseite der Straße „Im Fuchsloch“ befindet sich ein Kinderspielplatz.

Bei den Baugrundstücken handelt es sich um einen Teil einer alten Abraumhalde des benachbarten Steinbruchs Lefferenz.

Das Plangebiet ist aktuell überwiegend mit einer brombeerdominierten Strauchschicht bewachsen. Die benachbarten Bereiche sind teilweise noch mit nicht heimischen und dürregeschädigten Robinien bestockt.

Der südliche Bereich an der Stichstraße „Im Fuchsloch“ wird als PKW-Stellplatz genutzt. Das Plangebiet ist topographisch stark geneigt und fällt von Nordosten nach Südwesten von rund 157 auf 136 m ü. NHN um ca. 21 Höhenmeter ab.



### **1.3 Ziele und Zweck**

Auslöser für diese Planänderung ist eine konkrete Bauvoranfrage einer Familie, welche die Flurstücke 3723/1 + 3723/9 erwerben und mit einem Mehrgenerationenhaus inkl. Garage / Tiefgarage und Einliegerwohnung bebauen möchte.

Darüber hinaus ist es das kommunalpolitische Ziel der Gemeinde, vorrangig die Innenentwicklung zu stärken und Baulücken zu schließen umso den Flächenverbrauch insbesondere im Außenbereich einzudämmen.

Die Erfüllung politischer Vorgaben und der kommunalen städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, vorhandene Baulücken innerhalb der Ortslage zu aktivieren bzw. einer Nachverdichtung zuzuführen erfolgt in Übereinstimmung mit dem aktuellen Bauwunsch der Bauinteressenten. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde und die Bebauungskonzepte der Grundstückseigentümer decken sich dahingehend, dass in Anlehnung an bereits im Gebiet vorhandene Bebauungen unter Anpassung an aktuelle, zeitgemäße Bedürfnisse (Verdichtung, Wohnraumknappheit, Barrierefreiheit etc.) ermöglicht werden soll.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in das Ortsbild / Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

### **1.4 Bedarf**

Nachdem in Dossenheim aufgrund der Lage in der Metropolregion Heidelberg - Mannheim und insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu Heidelberg eine stetige und sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, soll die vorhandene und bisher nur teilweise genutzte Fläche einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden.

Hierzu bietet sich dieser Bereich geradezu an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen, der bisherigen Ausweisung als Bauland und der nahen Lage zum Ortszentrum mit OEG-Haltestelle die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in näherer Umgebung optimal vorhanden sind.

Neue Wohnmöglichkeiten sind für die Entwicklung der Gemeinde Dossenheim unbedingt notwendig um u.a. junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht

der demographischen Entwicklung eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung unabdingbar notwendig.

### **1.5 Alternativen**

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde in den letzten Jahren sehr erfolgreich, so konnten diverse innerörtlichen Bereiche / Baulücken einer neuen oder zusätzlichen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Dies soll mit dieser Planung fortgeführt werden.

Die sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell noch theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Freiflächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden. Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Daher stehen in Dossenheim derzeit keine nennenswerten Alternativen zur Schaffung von weiterem Wohnraum zur Verfügung.

### **1.6 Planung**

Im bisher geltenden Bebauungsplan sind die zwei Flurstücke bereits als Bauflächen, jedoch ohne überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) enthalten.

Es ist eine ortsübliche Bebauung mit einem Mehrgenerationenhaus für eine Familie und einer Einliegerwohnung inkl. Tiefgarage geplant, die in Größe, Höhe und Bauvolumen der umgebenden Bebauung entspricht und sich in diese einfügt.

Visualisierung SSV Architekten (Stand Januar 2022)



## 1.7 Örtliche Planungen

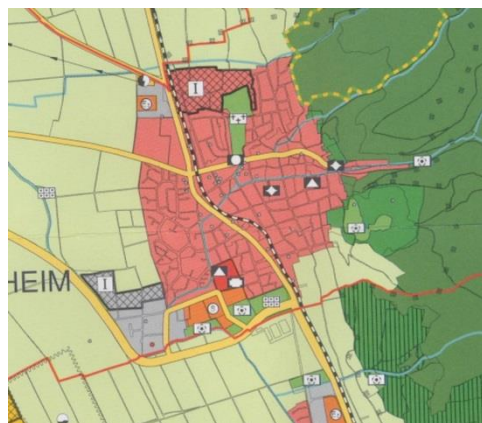
### 1.7.1 Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Süd“ sowie dessen 10. Änderung aus dem Jahre 1992, welche durch diese Planung partiell ersetzt wird. Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

### 1.7.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Zielsetzungen dieser Planänderung entsprechen somit der Flächennutzungsplanung, weshalb dieser Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



### 1.7.3 Raumordnung

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Gebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Der Planung stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.

## 1.8 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

## 1.9 Angaben zum Plangebiet

### 1.9.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Dossenheim (siehe Lageplan):

vollständig: Flst. 3723/1 und 3723/9

und teilweise: -

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

### 1.9.2 Flächenbilanz

Verkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	=	0 %
best. Baufläche Wohnen	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	=	100 %
Gesamtfläche	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	=	100 %

### 1.9.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan ist ein neues Baufenster für ein Gebäude vorgesehen.

## 1.10 Kosten, Finanzierung

### 1.10.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von den Bauherren getragen.

## **1.11 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### 1.11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

### 1.11.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.

Durch die zwingend vorgeschriebenen Retentionszisternen wird der Regenwasserabfluss deutlich verlangsamt und das Kanalnetz entsprechend entlastet.

### 1.11.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

### 1.11.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

### 1.11.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

### 1.11.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da die Grundstücke ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden sind.

## **1.12 Baugrund, Kampfmittel**

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nicht bekannt.

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt (siehe Anlage).

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weißt auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

*„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Dossenheim-Quarzporphyrs erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen „*

## **1.13 Altlasten**

Nach aktuellem Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs keine erfassten Altlasten und / oder altlastverdächtigen Flächen.

Allerdings umfasst der Vorhabenbereich eine alte Abraumhalde des benachbarten Steinbruch Leferenz, in dem Quarzporphyr abgebaut und gebrochen worden war.

Hinsichtlich der geplanten Umwidmung der Abraumhalde zu Wohnnutzungszwecken gibt die BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsform Wohngebiete, die Einhaltung eines Arsen-Prüfwerts von 50 mg/kg vor.

Für Kinderspielflächen gilt es - aufgrund der sensibleren Nutzungsform - einen Arsen-Gehalt von 25 mg/kg als Prüfwert zu unterschreiten.

Die Einhaltung der Werte ist unabhängig davon zu sehen, ob die Arsenverunreinigungen anthropogen verursacht worden sind oder geogen bedingt im standortbezogenen Ausgangsgestein vorliegen.

Aufgrund der bekannten Konzentrationsvarianz im Ausgangsgestein sind höhere Arsen-Gehalte und damit Prüfwertüberschreitungen im Vorhabenbereich nicht grundsätzlich auszuschließen.

Nach Abschluss der Erdarbeiten auf zukünftigen Frei- und Grünflächen muss ggf. eine geeignete und ausreichende Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial erfolgen. Zur Unterbindung einer Gefährdungslage für den Wirkungspfad Boden-Mensch wäre eine Mindestmächtigkeit der Abdeckung von 35 cm vorzugeben.

Alternativ wäre der anstehende Baugrund nach Fertigstellung der Aussenanlagen und Freiflächen durch mindestens drei Oberbodenprobenahmen nach den Vorgaben der BBodSchV durch einen Altlastengutachter zu untersuchen und die Unbedenklichkeit für eine Nutzung als Aufenthaltsfläche für Menschen zu dokumentieren. Die Oberbodenergebnisse wären dem Gesundheitsamt und der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zur Prüfung vorzulegen. Ergäben sich hierbei Prüfwertüberschreitungen, wären Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

#### **1.14 Emissionen, Lärmschutz**

Beachtliche Lärmemissionen sind an diesem Standort nicht zu erwarten.

Weitere schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden ebenfalls nicht erwartet.

#### **1.15 Waldabstand**

Gem. §4 Abs. 3 LBO müssen Gebäude von Wäldern und umgekehrt aber auch Wälder von Gebäuden einen Abstand von 30 m (Durchschnittshöhe hiebreifer Bäume) einhalten.

Dies ist jedoch gem. LBO ausdrücklich nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan einen geringeren Abstand vorsieht bzw. auch nicht zu rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen.

Eine Unterschreitung des Waldabstandes zu den Flurstücken 3723 und 3723/6 ist städtebaulich gerechtfertigt, da bereits die vorhandene benachbarte Bebauung diesen Abstand ebenfalls unterschreitet, das geplante Bauvorhaben einen vergleichbaren Abstand vorsieht und es sich faktisch um eine Baulücke am Ortsrand handelt und welche bereits als Wohnbaufläche (ohne Baufenster) ausgewiesen ist.

Damit obliegt voraussichtlich dem Waldbesitzer bereits jetzt eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht zur best. Bebauung, welche durch die geplante Neubebauung in einem



vergleichbaren Abstand nicht unverhältnismäßig zu Lasten des Walbesitzers erhöht wird.

Eine entsprechende Waldbewirtschaftung wird als angemessen und ausgewogen erachtet, da bereits Bestandsbebauungen im Einwirkungsbereich des Waldes vorhanden sind, es sich bei der Waldfläche um eine Aufforstung auf einer Abraumhalde als Pflanzung mit nicht heimischen und nicht standortgerechten Robinien handelt, welche bereits überwiegend vorgeschädigt und in absehbarer Zeit größtenteils abgängig sein werden und die natur- und artenschutzrechtlichen Auswirkungen (s. Gutachten) als gering einzuschätzen sind.

Dazu ist vorgesehen, dass sich der Bauherr spätestens im Rahmen des Bauantragverfahrens dazu verpflichtet, eine entsprechende Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem Waldbesitzer abzugeben.

Weiterhin gibt der Bauherr gegenüber dem Eigentümer des bewaldeten Grundstücks eine Erklärung ab, mit der dieser sich gegenüber dem Waldeigentümer verpflichtet, innerhalb des 30 m - Abstands zu dem zu errichtenden Gebäude selbst und auf eigene Kosten die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen, also die entsprechenden Überprüfungen auf eigene Kosten vornehmen zu lassen und die sich aus diesen Überprüfungen abzuleitenden Schritte selbst und auf eigene Kosten vornehmen zu lassen. Er wird gleichzeitig der Waldeigentümerin anbieten, darüber hinaus auch fürsorglich auf alle Haftungsansprüche, die sich aus der Unterschreitung des Waldabstandes gemäß LBO ergeben, zu verzichten.

Im städtebaulichen Vertrag zu diesem Verfahren wird der Bauherr darüber hinaus gegenüber der Gemeinde eine entsprechende Verzichtserklärung abgeben, falls die Gemeinde wegen des Bebauungsplans und des dort festgesetzten Waldabstands in Anspruch genommen wird. Sollten Dritte die Gemeinde deswegen auf Schadenersatz in Anspruch nehmen, stellt er die Gemeinde insofern frei.

Grundsätzlich ist die Gemeinde auch ohne die o.g. Verpflichtungen ohne Weiteres berechtigt, Gebäude in dieser Situation auch innerhalb des Waldabstands bauplanungsrechtlich zuzulassen.

Der Bewuchs auf den Baugrundstücken selbst wird nicht als Wald angesehen, da es sich hier um einen brombeerdominierten Aufwuchs mit einzelnen höheren Stämmen handelt, dieser als unnatürlicher Vorsprung in die Baulücke / Bestandsbebauungen hineinragt und die Fläche im bisherigen Bebauungsplan bereits einbezogen und als Baufläche ausgewiesen ist.

Dazu eignet sich der Untergrund (Abraumhalde) und die steile Topographie auf den Baugrundstücken auch nicht für eine gewöhnliche Waldnutzung mit heimischen Bäumen, da die Standortbedingungen hierfür nicht geeignet sind und diese aufgrund der zunehmenden Klimaproblematik sich weiter verschlechtern wird. Dies lässt sich u.a. an den Vorschäden bzw. Abgängen der vorhandenen und an und für sich widerstandsfähigen Robinien bereits deutlich erkennen.

### **1.16 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund der Anwendung des 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes liegt ebenfalls nicht vor.  
Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Flächen für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen beschränkt, Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt begrünt werden.  
Zur Durchgrünung und Einpassung in das Landschaftsbild sowie Kompensierung evtl. Beeinträchtigungen sind auf den Baugrundstücken u.a. heimische Laub- und Obstbäume zu pflanzen.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

#### Schutzgut Tiere / Pflanzen

Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch der Besondere Artenschutz nach den gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.  
Hierzu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage).

#### Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.  
Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.  
Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.  
Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten und dem Verbot von flächigen Schotterungen (Schottergärten) und der ehemaligen Nutzung als Abraumhalde ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

#### Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.  
Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen und dem Regenwassermanagement ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.  
Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

#### Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

#### Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der Lage und den benachbarten Bestandsbebauungen in Verbindung mit den vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäudeorientierungen, Dach- und Fassadengestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung.

Auf Grund der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung in Verbindung mit den Bepflanzungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie den angepassten, sehr großzügigen Abständen zwischen der Neu- und Bestandsbebauung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen sowie des abgestuften Geländes, der Lage am Ortszentrum und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes sind nicht frei zugänglich und somit nicht für die Öffentlichkeit als Erholungsflächen nutzbar.

Die bestehenden Wohnhäuser, versiegelte Hofflächen und Gärten, die angrenzenden Straßen stellen eine starke Vorbelastung für die Erholungseignung des Gebietes dar.

#### Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

#### Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die geplante Nutzung sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

### Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Süd- bzw. Südwestausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

### Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

### Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

### Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

### Zusammenfassung

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

#### a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
- Schonender Umgang mit dem Boden
- Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- PKW- Stellplätze und Privatzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen
- Maßnahmen zum Schutz von Amphibien und Kleintiere
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes (Pflanzmaßnahmen)
- Reptilienschutzzaun während der Baumaßnahme
- Eingriffe in den Boden möglichst außerhalb der Überwinterungszeit von Amphibien bzw. Hinzuziehung einer baubiologischen Begleitung

- Rückschnitte oder Entfernung von Bäumen mit potentiellen Rindenspaltenhabitaten nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen bzw. unter Hinzuziehung einer baubiologischen Begleitung
- Bei einem Rückschnitt oder der Entfernung von Bäumen mit Rindenspaltenquartieren am Gebietsrand, sind 3 Fledermausflachkästen als Ersatzhabitate an Bäumen oder Gebäuden vorzusehen.
- ...

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Dies entspricht der bisherigen Festsetzung für das Plangebiet.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der zukünftigen Bebauung für diesen Bereich und werden daher als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

#### **2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den Planungszielen und Bestandsgebäuden und nimmt diese für die Neubebauung auf.

#### **2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Empfehlung von 0,4 für Wohngebiete.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

### **2.3 Bauweise**

In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen (Abstandsflächen gem. LBO) zu errichten.

Die max. Gebäudelänge beträgt 50 m, sofern es die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulassen.

Die Festsetzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Planung.

In Verbindung mit der Lage der Bauflächen zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

### **2.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen zwingend festgelegt.

Die überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden erlaubt eine optimale Nutzung der Sonnenenergie.

### **2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

### **2.6 Stellplätze und Garagen**

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

### **2.7 Nebenanlagen**

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie zur Erhaltung eines übersichtlichen Verkehrsraumes entlang der Verkehrsflächen und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen außerhalb dieser nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

## **2.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

An den Einmündungen der Straße sind zur Wahrung der verkehrlichen Belange sowie zur Vermeidung von Gefahrensituationen auf den gekennzeichneten Flächen keinerlei sichtbehinderten Anlagen, Anpflanzungen oder Einfriedungen zulässig.

## **2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasser-durchlässigen Belag herzustellen.

Ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Baugebietes beruht auf einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung. Dies umfasst insbesondere den Umgang und die Nutzung von Regenwasser. Daher sind Versiegelungen nur mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit zulässig, um die Bildung bzw. Auffüllung der Grundwasservorkommen zu unterstützen und die Kanal- und Gewässernetze zu entlasten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

## **2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**

Als Ersatz / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind insbesondere für Stellplätze und Garagenzufahrten etc. sind möglich.

Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar und im Interesse des Allgemeinwohls städtebaulich notwendig.

Für den Fall des Abgangs sind grundsätzlich gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, da das Pflanzgebot / die Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung erlischt.



### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung und Erhaltung / Schaffung baugestalterischer Absichten bzw. optisch-ästhetischer Ansprüche wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

##### *3.1.1 Dächer*

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung innerhalb des Toleranzbereiches zulässig. Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

#### **3.2 Werbeanlagen**

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

#### **3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

##### *3.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen*

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

##### *3.3.2 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen*

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese so geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

#### **3.4 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten und somit überwiegend dem fließenden Verkehr sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten zu können, wird die

Anzahl der Stellplätze auf den Privatgrundstücken gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß angemessen erhöht.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

Diese Stellplatzverpflichtung gilt ausschließlich für Wohnungen.

Für andere Anlagen sowie Handels- und Gewerbebetriebe wird die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der VwV Stellplätze / Garagenverordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg unabhängig obiger Regelung ermittelt.

### **3.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen und mit einem Dauerstauanteil für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes bzw. der Trinkwasserversorgung in den aktuell und zukünftig immer häufigeren und längeren heißen Trockenperioden bzw. von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.10.2023 zugrunde.

Dossenheim, den 25.10.2023

---

David Faulhaber, Bürgermeister