

Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein - Neckar - Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Lorscher Weg“

1. Beteiligung / Offenlage
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorlage

- öffentlich -

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

I	Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	3
1	Nachbargemeinden	3
a	keine	3
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	3
a	Breitbandversorgung Rhein-Neckar GmbH	3
b	Netze BW GmbH	3
c	Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH	4
d	Deutsche Telekom Technik GmbH	5
3	Landratsamt	7
a	Baurecht	7
b	Feuerwehr und Katastrophenschutz	11
c	Vermessungsamt	12
d	Wasserrechtsamt	12
	Allgemeine Hinweise	12
e	Grundwasserschutz / Wasserversorgung	12
	Wasserversorgung	13
	Grundwasserschutz	13
f	Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht	15
	Kommunalabwasser	15
	Gewässeraufsicht	17
g	Altlasten / Bodenschutz	17
4	Regierungspräsidien	19
a	Keine	19
5	Verbände	19
a	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	19
6	Sonstige	19
a	Keine	19
II	Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit	20
a	Einwender/in 1	20
b	Einwender/in 2 - Gréus Rechtsanwälte	23
c	Einwender/in 3	31
d	Einwender/in 4	33
e	Einwender/in 5	36
f	Einwender/in 6	38
III	Adressliste der Einwender Bürger / Öffentlichkeit (nicht öffentlich)	40

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a keine	Kenntnisnahme	-

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Breitbandversorgung Rhein-Neckar GmbH (03.05.2024) Dieses Gebiet ist für unseren Glasfaserausbau aktuell nicht relevant.	Kenntnisnahme	-
b Netze BW GmbH (16.05.2024) der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen und ggf. ein Neueintrag zu veranlassen. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz stellen wir folgenden Antrag: Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz	Gemeindliche / öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme informiert und wird bezüglich der Energieversorgung mit dem Energieversorger frühzeitig Kontakt aufnehmen und die notwendigen Maßnahmen abstimmen.	Kenntnisnahme

<p>erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden. Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt. Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern. Bitte wenden Sie sich hierzu an unsere Projektierung, Herrn Angelo Viesta (Tel.: +49 6203 950614, E-Mail: a.viesta@netze-bw.de).</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel. (07941)932-449 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen</p>		
<p>c Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH (14.05.2024)</p> <p>gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände.</p> <p>Die Kosten für eine ggf. notwendige Sicherung von netztechnischen Anlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie Kosten in Folge von Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Veranlassers.</p> <p>Das o.g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beach-</p>	<p>Kennntisnahme</p> <p>Gemeindliche / öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme informiert und wird bezüglich der Energieversorgung mit dem Energieversorger frühzeitig Kontakt aufnehmen und die notwendigen Maßnahmen abstimmen.</p>	<p>-</p> <p>Kennntisnahme</p>

<p>ten.</p>		
<p>d Deutsche Telekom Technik GmbH (08.05.2024)</p> <p>Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Verkehrsflächen, die im Falle der Erschließung der Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Sollte seitens des Investor eine Versorgung der Gebäude über die Tiefgarage nicht geplant sein, bitten wir zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die durchlaufende Fläche (vermutlich privater Weg) nach §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Gebietes wäre im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Bitte informieren Sie daher den Investor, dass er sich diesbezüglich frühestmöglich mit unserem Vertrieb (Ansprechpartner: Herr Rößling Tel.: +49 6201 258647, Mail: kurt.roessling@telekom.de) in Verbindung setzen möchte.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p> <p>Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	<p>Gemeindliche / öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Aufteilung des Areals in einzelne Baugrundstücke obliegt der freien Entscheidung des Vorhabenträgers und ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Im Falle einer Aufteilung sind vom Eigentümer die entsprechenden Geh-, Fahr und Leitungsrechte sowie ggf. Baulasten zu bestellen.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme informiert und wird bezüglich der Telekommunikationsversorgung mit dem Energieversorger frühzeitig Kontakt aufnehmen und die notwendigen Maßnahmen abstimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>		
--	--	--

Anlage: Leitungsplan

3 Landratsamt

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Baurecht (13.05.2024)</p> <p>Zu Ziff. 1.1 der Begründung – Verfahren:</p> <p>Es wird angeregt, auch eine Aussage zur Verfahrensvoraussetzung bzgl. der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB aufzunehmen</p> <p>Zu Ziff. 2.4 der Begründung – Vorhaben:</p> <p>In der Begründung ist ausgeführt, dass der Bauleitplanung eine konkrete Einzelplanung zugrunde liegt. Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hingewiesen. Sollte auch im weiteren Verfahren geplant sein, einen angebotsbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wird empfohlen, in der Begründung weniger auf die konkrete Einzelplanung abzuheben, sondern abstraktere städtebauliche Zielvorstellungen zu beschreiben, um die städtebauliche Anforderlichkeit zu belegen. Die Einzelplanung könnte aus der Begründung entfallen.</p>	<p>Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung für ein Wohngebiet nicht begründet. Zu diesen Vorhaben gehören insbesondere industrielle Großvorhaben und Infrastrukturvorhaben wie Straßen- oder Schienenwege. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan soll nicht aufgestellt werden bzw. wird städtebaulich als nicht erforderlich erachtet. Grundsätzlich entspricht eine allgemeine Bau-reifmachung und die Schaffung von Baumöglichkeiten im Innenbereich auch ohne direkte Vorhabensbindung den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Hierbei handelt sich um einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan, bei dem sich das städtebauliche Konzept der Gemeinde mit dem Planungswunsch des Grundstückseigentümers / Vorhabenträger deckt. Aufgrund der Topographie sind der Bezug und die Darstellung / Visualisierung einer möglichen Bebauung jedoch für alle Beteiligten und insbesondere die Anwohner sinnvoll und wird daher beibe-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Unterteilung des Plangebietes:</p> <p>Für die Bereiche, in denen zwei bzw. drei Vollgeschosse maximal zulässig sind, werden jeweils unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Diese Bereiche werden (neben der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse) derart beschrieben, dass dort Doppelhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser zulässig wären. Allerdings ist festzuhalten, dass bei einem angebotsbezogenen Bebauungsplan nicht von einer zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption ausgegangen werden kann, sondern nur von den verbindlichen Bebauungsplanfestsetzungen. Da keine Festsetzungen getroffen werden, dass nur Doppelhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser in den Bereichen zulässig wären, sollte dies aus den planungsrechtlichen Vorschriften bei der Beschreibung der Bereiche entfallen. Durch die Angabe der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sind die Bereiche ohnehin ausreichend definiert.</p>	<p>halten. Außerdem – ohne dass dies Gegenstand der Abwägung zum Bebauungsplan wird – hat der Bauherr mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, mit dem abgesichert wird, dass das Bauvorhaben im Wesentlichen dieser Visualisierung entspricht.</p> <p>Die zur leichteren Verständlichkeit / Klarstellung in Klammern aufgenommen Ergänzungen „Mehrfamilienhäuser“ bzw. „Doppelhäuser“ werden redaktionell gestrichen. Die Formulierung ist auch ohne diese Ergänzungen eindeutig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zum zeichnerischen Teil – Fläche für Tiefgarage und Stellplätze:</p> <p>Die Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze sind nach allen Seiten hin abzugrenzen.</p>	<p>Die Flächen für Tiefgaragen sind in Verbindung mit den Baugrenzen / Baufenstern nach allen Seiten räumlich eindeutig abgegrenzt. Zur Klarstellung der Planzeichnung wurden die Bereiche jedoch nochmals redaktionell deutlicher gekennzeichnet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zu Ziff. 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Überbaubare Grundstücksflächen:</p> <p>Die Festsetzungen zu Terrassen, Balkonen und Loggien sollten in eine Ausnahmeregelung umgewandelt werden, um den gesetzlichen Regelungen des § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO Rechnung zu tragen. Außerdem sollte konkretisiert werden, ob die Beschränkung der Breite für alle Balkone und Loggien kumulativ gilt oder für eine unbegrenzte Anzahl je Balkon und Loggia.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wurde redaktionell klar gestellt. Es ergab sich schon bisher aus der Bezugnahme auf § 23 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 2 BauNVO, dass es sich um eine im Bebauungsplan festzusetzende Ausnahme handelt. Klargestellt wurde, dass nicht die Zahl der Balkone oder die kumulierte Breite der Balkone maßgeblich ist, sondern dass es darauf ankommt, dass die Balkone oder Loggien im Ein-</p>	<p></p>

<p>Zu Ziff. 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Flächen für Stellplätze und Garagen:</p> <p>Gemäß den Festsetzungen sind Stellplätze auch zwischen den Wohnhäusern auf Erdgeschosebene im Bereich der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Gleiches gilt für (oberirdische) Garagen. Es sollte überprüft werden, ob dies beabsichtigt ist, da laut Begründung die Baugrundstücke weitestgehend von Versiegelungen und parkenden Autos freigehalten werden sollen. Die Diskrepanz zwischen Festsetzung und Begründung sollte bereinigt werden.</p>	<p>zelfall keine Breite von mehr als 5 m haben dürfen, wenn sie sich auf die Ausnahmefestsetzung berufen wollen.</p> <p>Die Festsetzung ist so beabsichtigt, da die Tiefgarage nicht zwingend festgesetzt wurde und ggf. bei einer abweichenden Bebauung in einem Angebotsbebauungsplan entsprechende Garagen- und Stellplatzflächen theoretisch ermöglicht werden müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zu Ziff. 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Flächen für Nebenanlagen:</p> <p>Zu a): Es können oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude (Schuppen, etc.) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den mit „Schu“ gekennzeichneten Flächen in Summe bis zu einer Größe von max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Höhe von 3,0 m zugelassen werden. Es sollte konkretisiert werden, ob sich „in Summe“ auf den Brutto-Rauminhalt je festgesetzte Fläche, je Grundstück oder auf einen sonstigen Bereich bezieht.</p>	<p>Die Festsetzung bezieht sich auf die jeweils im Lageplan gekennzeichnete Fläche. Die Regelung wurde im Textteil entsprechend redaktionell ergänzt / klargestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Es wird angeregt, die Flächen „Schuppen“ in „Nebengebäude“ umzubenennen, da auch andere Nebengebäude als Schuppen darin zulässig sind.</p>	<p>Eine Eintragung von „Nebengebäude“ im Lageplan ist aufgrund der Länge des Wortes in die kleinen Flächen nicht sinnvoll möglich, daher wird die Abkürzung „Schu“ für Schuppen beibehalten. Im Textteil ist klar definiert, dass es sich nicht ausschließlich um Schuppen handeln muss, es i.d.R. aber vorrangig um Schuppen handeln wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Außerdem wird die Festsetzung durch die Formulierung „können zugelassen werden“ derart verstanden, dass eine Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO notwendig ist, um Nebengebäude in den genannten Flächen unter Einhaltung der Größenbeschränkungen errichten zu können. Es wird angeregt, auf die Notwendigkeit der Zulassung gesondert hinzuweisen.</p>	<p>Die Begrenzung der Zulassung auf die ausgewiesenen Flächen ist erforderlich, weil vermieden werden soll, dass die Nebenanlagen überall entstehen. Gleichzeitig sollten keine klassischen „Baufenster“ nur für Nebenanlagen vorgesehen werden. Dass eine gesonderte Zulassungsentscheidung erforderlich ist, ergibt sich direkt aus der Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO. Einen gesonderten Hinweis auf die Notwendigkeit der Zulassung halten wir nicht für erforderlich, weil</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Zu b): Die Festsetzung wird derart verstanden, dass Nebenanlagen, die keine Gebäudes sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden müssen. Es wird daher empfohlen, die Formulierung „sind zulässig“ in „können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden“ zu modifizieren.</p>	<p>gesetzliche Regelungen ohnehin gelten.</p> <p>Bei der Festsetzung handelt es sich nicht um eine allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster, sondern um eine Einschränkung, dass Nebenanlagen außerhalb der Baufenster in einem Abstandsbereich von 1,5, zu öffentlichen Verkehrsflächen nur max. 0,8 m hoch sein dürfen um die Sichtbeziehung zu und auf den Verkehrsflächen nicht unverhältnismäßig zu behindern. Die Formulierung ist eindeutig und klar verständlich. Eine Anpassung / Modifizierung daher nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zu Ziff. 2.4 der örtlichen Bauvorschriften – Stellplatzverpflichtung: Da keine von § 37 Abs. 1 S. 1 LBO abweichenden Regelung zur Stellplatzanzahl getroffen wird, kann die örtliche Bauvorschrift ersatzlos entfallen.</p>	<p>Der Textteil bzw. die Örtlichen Bauvorschriften sollen auch für nicht im Baurecht besonders versierte Bürger verständlich formuliert sein. Dazu könnte ggf. durch eine Änderung der LBO mit einer allg. Absenkung der Mindeststellplatzverpflichtung die Anzahl der gesetzl. Vorgegebenen Stellplätze reduziert werden, ohne dass die Gemeinde dies für dieses Gebiet angemessen erachtet. Daher soll die Stellplatzverpflichtung auch bei ggf. Änderung der LBO mind. 1 Stellplatz pro Wohnung Bestand haben, weshalb diese unverändert beibehalten wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Allgemeine Schlussbemerkungen: Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Vorzugsweise kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p>	<p>Bekannt, erfolgt.</p> <p>Bekannt, erfolgt.</p> <p>Bekannt, erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>b Feuerwehr und Katastrophenschutz (08.05.2024)</p> <p>nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen zulässig. Aufgrund dieser Tatsache und den entsprechenden weiteren Maßen der baulichen Nutzung gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 48 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird. 2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasser-entnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. 3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. 4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. 5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen. 6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten. 7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Gemeindliche / Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Die Wasserversorgung ist grundsätzlich durch die vorhandenen Leitungen gewährleistet.</p> <p>Der Vorhabenträger wurde über die Stellungnahme informiert und wird die entsprechenden Vorgaben im Bauantragsverfahren nachweisen.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	-------------------------------

<p>c Vermessungsamt (08.04.2024)</p> <p>von der Aufstellung des Bebauungsplans „Lorscher Weg“ sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>d Wasserrechtsamt (14.05.2024)</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die beigefügte Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Heidelberg beinhaltet die auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigenden öffentlichen Belange der Fachbehörde.</p> <p>Nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Welchen Belangen dabei von der Gemeinde im Rahmen des Abwägungsvorgangs zum Durchbruch verholfen wird, ist in eigener Zuständigkeit zu entscheiden. Soweit Planungen durch zwingend gesetzliche Bestimmungen (z.B. Wasserschutzgebietsverordnungen u.s.w.) eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, ist eine Einbeziehung dieser Bestimmungen in den Abwägungsprozess ausgeschlossen. Im Hinblick auf die §§ 6 und 10 BauGB wird um eine detaillierte Begründung des Abwägungsergebnisses gebeten.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>e Grundwasserschutz / Wasserversorgung (Frau Becker Tel.:522-1925)</p> <p>Der Vorhabenstandort liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld, WSG-Nr. 226.042. Es gelten daher die Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone IIIB.</p> <p>Nach der geltenden Rechtsverordnung §7 Nr.4 ist die Ausweisung neuer Wohngebiete nur zulässig, sofern dies mit den Schutzziele der Wasserschutzgebietsverordnung vereinbar ist, wenn keine sonstigen Verbote dem entgegen stehen, wenn in den Festsetzungen auf die Bestimmungen der RVO hingebieren wird und soweit die Bebauung nicht den Belangen der Grundwasserneubildung entgegenstehen.</p>	<p>Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Ausweisung des Wohngebietes innerhalb der bestehenden Ortslage von Dossenheim stehen keine wasserrechtlichen Belange entgegen.</p>	Kenntnisnahme

Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans , Lorscher Weg - Entwurf', unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise, keine Bedenken.

Wasserversorgung

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

Grundwasserschutz

3. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ mit der WSG-Nr. 226.042, was in den Bebauungsplan mit einem Hinweis auf die Rechtsverordnung nachrichtlich zu übernehmen ist. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.
4. Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.
5. Tiefgaragenböden sind wasserundurchlässig auszuführen.
6. Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben. Insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ ist zu beachten. Die aus dem Regelwerk abgeleiteten Maßnahmen müssen in den Planunterlagen nachvollziehbar dargestellt werden.
7. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
8. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
 - o Entnahme von Grundwasser
 - o Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - o Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser
 Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterla-

Kenntnisnahme

Hinweise wurden, sofern noch nicht enthalten, redaktionell im Textteil unter den Hinweisen ergänzt.

Hinweise wurden, sofern noch nicht enthalten, redaktionell im Textteil unter den Hinweisen ergänzt.

gen und Angaben vorzulegen.

Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

9. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
10. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
11. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
12. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.

<p>f Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht (Frau Kühn Tel.:522-2124/Fr. Papendick Tel.:522-1732)</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
<p>Anlage: Allgemeine Hinweise zum Bauleitplan – Verfahren</p>		
<p>Kommunalabwasser Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
<p><u>Allgemeines:</u> 1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. 2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u> 3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen altlastverdächtige Flächen. Sind im Bereich dieser altlastverdächtigen Flächen Veränderungen mit Eingriff in den Untergrund, Abrissarbeiten bzw. Entfernen der Oberflächenversiegelung vorgesehen, ist zu prüfen, ob Maßnahmen erforderlich sind. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb von altlastverdächtigen Flächen darf erst nach vorheriger Prüfung der Schadstoffsituation in der Bodenmatrix erfolgen. Das Vorgehen ist vor Beginn der geplanten Maßnahme mit dem Landratsamt, Wasserrechtsamt, Altlasten/Bodenschutz, abzustimmen.</p>	<p>Ein Altlastenverdacht konnte auch bei einer zwischenzeitlich durchgeführten intensiven Untersuchung nicht festgestellt werden. Abstimmung erfolgte.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4. Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt: a) Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen, b) befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen, c) öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen</p>	<p>Hinweise sind bereits im Textteil nachrichtlich enthalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen</p> <p>d) beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.</p> <p>5. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.</p> <p>6. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen (Zisternen) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>7. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.</p> <p>8. Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden</p>		
<p><u>Hinweise zu Zisternen:</u></p> <p>9. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird. Der Überlauf einer Zisterne muss entweder</p> <p>a) über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.</p> <p>b) an die Kanalisation angeschlossen werden.</p> <p>c) über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen. Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.</p>	<p>Zisternen und Dachbegrünungen sind verpflichtend festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Empfehlungen für Gründächer in Bebauungsplänen:</u></p> <p>10. Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen. Dabei weisen wir darauf hin, dass sich Dachbegrünung und die potentielle Nutzung durch Photovoltaikanlagen nicht ausschließen. Die Kühlung der Dachbegrünung wirkt sich positiv</p>	<p>Dachbegrünungen sind verpflichtend festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>auf die Leistung von Photovoltaikanlagen aus.</p> <p>Gewässeraufsicht</p> <p>Von Seiten der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Lorscher Weg“ in Dossenheim keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es ist weder der Gewässerrandstreifen noch ein Überschwemmungsgebiet betroffen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweis wurde redaktionell unter den Hinweisen im Textteil übernommen.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>g Altlasten / Bodenschutz (Frau Sartorius Tel.: 522-1742) (26.03.2024)</p> <p>zum B-Plan „Lorscher Weg“ möchte ich seitens der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde hiermit eine zeitnahe Stellungnahme zum Thema Altlasten abgeben, da die Begründung den Hinweis enthält, dass das Plangebiet das ehemalige Betriebsareal einer Gärtnerei umfasst. Außerdem finden nach Ihrer Aussage aktuell bereits die Abbrucharbeiten am bestehenden Wohnhaus sowie der Abriss der vorhandenen Gärtnerei-Nebengebäude (Schuppen) statt (Kenntnisgabeverfahren).</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit zwar nicht in unserem Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst, dennoch ist bei Grundstücken, die gewerblich genutzt wurden und auf denen mit boden- oder grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, nicht grundsätzlich auszuschließen, dass eine altlastverdächtige Fläche vorliegt. Sollten Umwidmungen von Gewerbenutzung in Wohnnutzung stattfinden, ist für derartige Grundstücke/Standorte der Altlastverdacht, ggf. durch technische Erkundungsmaßnahmen, zu prüfen.</p> <p>Im Branchenkatalog Version 4.0 des Landes Baden-Württemberg sind Gärtnereien/Gartenbaubetriebe als Branchen mit eingeschränkter Altlastenrelevanz gelistet. Das zugehörige Datenblatt ist als Anlage beigefügt. Als altlastenrelevante Stoffe werden die folgenden Stoffgruppen genannt: Herbizide, Insektizide, Nematizide, Fungizide, Molluskizide und Düngemittel.</p>	<p>Vom Vorhabenträger wurde umgehend auf die Vorabstellungnahme der Altlasten- und Bodenschutzbehörde reagiert und eine Abstimmung durchgeführt sowie ein Bodengutachten veranlasst.</p> <p>Aufgrund dieser ehemaligen Nutzung wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt vorsorglich noch eine orientierende Untersuchung des Geländes insbesondere auf den Wirkungspfad „Boden – Mensch“ (Gutachten Töniges GmbH, Sinsheim vom 06.06.2024 / Projektnummer P24-0147) erstellt.</p> <p>Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Die Analyse der zwei Bodenproben aus dem Umfeld des ehemaligen Schuppens auf MKW und</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Kontaminationsträchtige Faktoren sind: Handhabungsverluste beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, Leckagen von Pflanzenschutzmittel-Behältern sowie Reinigung von Geräten zur Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Bodenschutzes und der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die geplante sensible Folgenutzung des Gärtnerei-Betriebsareals halten wir es für erforderlich, zeitnah zu klären, ob eine Gefährdung für zukünftige Bewohner bestehen könnte.

Da der UBAB zum ehemaligen Gärtnereibetrieb keine Daten und Informationen vorliegen, möchten wir Sie/die Gemeindeverwaltung bitten, im Rahmen des B-Plan-Verfahrens folgende Daten zu ermitteln bzw. Leitfragen zu beantworten:

- Betriebsdauer des Gärtnereibetriebs
- Betriebsmaßstab
- Wurden Pflanzenschutzmittel eingesetzt?
- War der Boden des Pflanzenschutzmittel-Lagerungsraums versiegelt?
- War der Platz, auf dem Pflanzenschutzmittel eingesetzt wurden und auf dem Pflanzenschutzmittelreste ausgespült wurden, versiegelt?
- Bestanden Gewächshäuser, wenn ja, wurden diese beheizt?
- Zur Gewächshausbeheizung wurden in der Regel Ölheizungen genutzt. Wo befand sich der Heizöltank (oberirdisch/unterirdisch)?

Nach Vorlage der Daten und Antworten ist, ggf. unter Hinzuziehung des Gesundheitsamts, darüber zu entscheiden, ob die Notwendigkeit zur Durchführung von Bodenuntersuchungen im Plangebiet besteht.

Über eine zeitnahe Antwort von Ihnen würden wir uns freuen. Bitte leiten Sie Ihre Antwort auch an das Gesundheitsamt, Hrn. Dr. Steinemann, weiter.

Herrn Hug, Fa. Conceptaplan, möchte ich bitten zu prüfen, ob der Abriss der Nebengebäude bis zur Beantwortung der o. g. Leitfragen ggf. gestoppt werden kann. Falls nicht bitte ich, aussagekräftige Fotoaufnahmen der Nebengebäude vor Abriss anzufertigen, damit bei potentieller Altlastenrelevanz die Betriebsgebäude-Flächen und Nutzungen im Nachhinein nachvollzogen werden können.

Sofern bei den Abbrucharbeiten ein unterirdischer, ggf. unbekannter Heizöltank festgestellt wird, bitten wir um zeitnahe Information vor Tankaushub.

Anlage: Branchenkatalog Gartenbaubetriebe

PAK ergaben keine erheblich umweltrelevant erhöhten Befunde (PAK unterhalb von Prüfwerten, MKW unterhalb eines BM-0 Grenzwertes). Das analysierte bauschuttartige Material enthält kein Asbest und mit 1,8 mg/kg geringfügig PAK.

Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielplätzen oder in Wohngebieten werden nicht überschritten.

Die Messwerte der durchgeführten Bodenuntersuchungen liegen somit in einem „unbedenklichen“ Bereich.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen in Hinsicht des Wirkungspfades Boden – Mensch (Expositionspfad direkte Aufnahme von Schadstoffen) ergeben keinen weiteren Handlungsbedarf.

Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund der partiellen historischen Nutzung durch eine Gärtnerei ist insoweit ausgeräumt.

Ein weiterer Handlungsbedarf im Sinne einer Detailuntersuchung (weitergehende Erkundung) oder Sanierung ist derzeit nicht gegeben.“

4 Regierungspräsidien

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Keine		

5 Verbände

<p>a Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (16.05.2024)</p> <p>Mit dem Bebauungsplan sollen im Norden von Dossenheim auf einem ehemaligen Gärtnerei-Areal im Innenbereich (0,45 ha) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Mehrfamilienhäuser und sechs Doppelhäuser mit insgesamt ca. 34 Wohneinheiten geschaffen werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Wir begrüßen den vorgesehenen Beitrag zur innerörtlichen Nachverdichtung.</p> <p>Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss auf digitalem Wege den rechtskräftigen Bebauungsplan zu.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Erfolgt.</p>	-
--	--	---

6 Sonstige

a Keine		
----------------	--	--

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Einwender/in 1 (17.04.2024)</p> <p>Niederschrift Zu dem Bebauungsplan „Lorscher Weg“ bringt ___ als Eigentümer/in des Grundstücks Flst.Nr. ___, Lorscher Weg __ folgende Einwendungen vor :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhe der MFH viel zu hoch und zu breit Entweder abtragen des Grundstücks oder den erst vorgestellten Plan mit nur einem MFH in erster Reihe ausführen. • Tiefgarage wenn möglich senken • Zu wenig Parkmöglichkeiten auf dem Gelände und in der Erschließungsstraße • Gerade auch aufgrund der geringen Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen, sollte die Anzahl der Wohneinheiten auf dem Grundstück entsprechend reduziert werden, möglichst der Verzicht auf ein MFH 	<p>Überregionale und vorrangige Zielsetzung der Politik, Landesregierung, Regionalverbänden, Natur- und Landschaftsschutz etc. ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von innerörtlichen Potenzialen vor der Entwicklung von neuen Bauflächen im Außenbereich. Diesem Ziel wird mit dieser Bebauungsplanänderung entsprochen, indem eine zur Verfügung stehende innerörtliche Fläche / Baulücke entwickelt und um zusätzliche Gebäude nachverdichtet wird. Dadurch werden zur dringend benötigten Bereitstellung von weiterem Wohnraum zusätzliche Flächenversiegelungen wertvoller ökologischer Bereiche oder landwirtschaftliche Produktionsflächen im Außenbereich vermieden. Bei dieser Nachverdichtungsfläche handelt es sich um eine klassische Baulücke auf einem Privatgrundstück, das bereits erschlossen und von vorhandenen Bebauungen umgeben sowie teilweise selbst bebaut und gewerblich genutzt war und durch diese Bebauungen / Nutzungen entsprechend geprägt ist.</p> <p>Die Fläche liegt seit geraumer Zeit brach und ist daher für eine Nachverdichtung im Sinne der gesetzlichen Vorgaben sowie der politischen und ökologischen Ziele prädestiniert.</p> <p>Eine Absenkung der Tiefgarage würde zu einem erheblich größerem Aushubvolumen und entsprechendem Mehraufwand führen. Nach den einschlägigen Vorgaben zum Bodenschutz soll Erdaushub möglichst vermieden und aufgrund der immer knapper werdenden Deponieflächen möglichst auf den Baugrundstücken verbleiben. Dazu steigt das Gelände vom Lorscher Weg nach Osten hin deutlich an. Durch die bereits geplante abgestufte bzw. ansteigende Höhenlage der Tiefgarage folgt diese der bestehenden Topographie.</p> <p>Die darauf gründenden Erdgeschosse der Wohnhäuser können somit dem Gelände angepasste Höhenlagen / Zugänge erhalten ohne sich im Erdgeschoss in das Gelände einzugraben, was Wohnnutzungen in diesen Geschossen erschweren oder ausschließen könnte.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten. Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.</p>

Der ausdrückliche städtebauliche Wunsch der Gemeinde sieht am Lorscher Weg zwei Mehrfamilienhäuser für eine entsprechende Verdichtung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum vor. In diesen wird per städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger auch preisgedämpfter Wohnraum vorgesehen. Um dies bei den aktuell hohen Baukosten gewährleisten zu können, ist u.a. eine entsprechende Baumasse Voraussetzung.

Die Gebäude sind so ausgerichtet, dass diese mit ihren Hauptrichtungen parallel zur Straße bzw. in Nord-Südrichtung angeordnet werden müssen, so dass gegenüber den direkten Angrenzern und der städtebaulichen Gestaltung eine bestmögliche Einfügung angestrebt wird. Die mögliche Grundfläche der geplanten MFH entspricht in etwa den in der direkten Nachbarschaft bestehenden Gebäuden am Lorscher Weg 27 – 31 bzw. ist gegenüber den Gebäuden Bergstraße 34 + 34a + 34b deutlich reduziert.

Durch die Beschränkung der max. Anzahl der Vollgeschosse ist zudem vorgegeben, dass die obersten Geschosse zur städtebaulichen Gestaltung und zur Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauungen keine Vollgeschosse sein dürfen und entsprechend kleiner ausgeführt und eingegrückt sein müssen.

Die verkehrliche Situation insbesondere in Bezug auf Parkflächen auf den öffentlichen Erschließungsstraßen ist bekannt.

U.a. aufgrund der direkten Nachbarschaft zur OEG-Haltestelle Dossenheim-Nord besteht eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV.

Durch die Lage zwischen dem Ortszentrum von Dossenheim sowie den weiteren Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Nord ist auch die gesamte notwendige Infrastruktur sehr gut per Fuß und Fahrrad zu erreichen.

Eine überdurchschnittliche Notwendigkeit für die Haltung eigener privater Kraftfahrzeuge ist daher nicht zwingend gegeben, so dass die vorgegebene Anzahl von Stellplätzen je Wohnung als ausreichend erachtet wird.

Die Schaffung eines weiteren Angebotes von erheblich darüber hinausgehenden Verkehrsflächen und Parkmöglichkeiten führt in der direkten Folge zu einer weiteren Zunahme der individuellen KFZ-Haltung und Nutzung und trägt somit i.d.R. zu einer Verschärfung der allgemeinen Verkehrsproblematik (Lärm, Schadstoffe, Flächenversiegelung, Klima etc.) bei.

Gewöhnliche Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Straßen sind grundsätzlich keine reinen Anwohnerparkplätze. Allgemein gewidmete Fahrbahnen und Gehwege etc. stehen grundsätzlich der gesamten Bevölkerung zur entsprechenden Nutzung zur Verfügung. Die bisherigen Anwohner haben keinen Anspruch auf eine vorrangige Nutzung bzw. lässt sich daraus kein Abwehr- oder Verhinderungsanspruch gegen eine bauliche Nutzung bisher unbebauter Flächen ableiten. Sofern der Bestand selbst nicht über ausreichend Stellplätze für Ihre Nutzungen verfügen, sind auch diese angehalten ggf. zusätzliche Parkflächen auf den eigenen Grundstücken zu schaffen.

Eine Reduzierung der Anzahl der Wohnungen / Wohnfläche ist aufgrund der nach wie vor sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum bzw. der bestehende Wohnungsknappheit städtebaulich nicht angeraten. Die noch zur Verfügung stehenden freien bzw. freiwerdenden Bauflächen müssen daher entsprechend flächensparend genutzt werden, insbesondere im Innenbereich.

Eine Anpassung / Einschränkung des Wohnraumes für die Bevölkerung zugunsten bestehender oder weiterer Verkehrsflächen und eines immer weiter zunehmenden Verkehrsaufkommens ist daher nicht zukunftsweisend und sachgerecht.

Langfristiges Ziel muss es sein, den unabdingbar notwendigen Verkehr an die Lebensbedürfnisse der Bevölkerung anzupassen und nicht die Wohnbedürfnisse an einen tendenziell immer weiter zunehmenden Verkehr.

<p>b Einwender/in 2 - Gréus Rechtsanwälte Wieblinger Weg 17, 69123 Heidelberg (15.05.2024)</p> <p>hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von ____ und ____, Lorscher Weg __, 69221 Dossenheim vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht wird anwaltlich versichert.</p> <p style="text-align: center;">I.</p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks Lorscher Weg __ (Flurstück Nr. ____) in Dossenheim. Auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück Lorscher Weg 24, Flurstück Nr. 4395 und 4676 sollen zwei Mehrfamilienhäuser und sechs Einfamilienhäuser mit Tiefgarage errichtet werden. Auf diesen Grundstücken befand sich bis vor einigen Jahren eine Gärtnerei. Diese hat ihren Betrieb jedoch mittlerweile eingestellt. Für die Grundstücke wurde der Bebauungsplan „Lorscher Weg“ entworfen, der derzeit öffentlich ausgelegt ist. Gegen den derzeit ausgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erheben unsere Mandanten folgende Einwendungen:</p> <p style="text-align: center;">II.</p> <p>1. Überdimensionierte Bebauung</p> <p>Auf der Fläche des Bebauungsplans soll eine für die Umgebung untypische und viel zu groß dimensionierte Bebauung erfolgen. Die Umgebungsbebauung besteht aus klassischen Wohngebäuden, i.d.R. in zweigeschossiger und vereinzelt auch eingeschossiger Bauweise. Die Gebäude verfügen zudem i.d.R. über zusätzlich ausgebauten Satteldächer inkl. ggf. entsprechenden Dachaufbauten (Gauben/ Qüergiebel). Ziel der Planung ist es laut Begründung des Bebauungsplans, 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. Dieses Ziel wird vorliegend aber leider verfehlt. Geplant wird hier eine Wohnanlage aus 2 Mehrfamilienhäusern am „Lorscher Weg“ mit talseitig 3 bzw. hangseitig 2 Geschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss (Staffelgeschoss) sowie 6 Doppelhäusern mit jeweils 2 Geschossen und ebenfalls zurückgesetzten Dachgeschossen (Staffelgeschossen), die terrassenförmig an das ansteigende Gelände angepasst werden. Die gesamten Gebäude sollen in Flachdachbauweise mit extensiv begrünten Dächern ausgeführt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Entwicklung von insbesondere innerörtlichen Bauflächen kann sich städtebaulich nicht an den kleinsten vorhandenen Bestandsbebauungen als Maßstab orientieren, sondern muss das gesamte Quartier bzw. den gesamten Ort zukunftsorientiert und mit einer entsprechenden Nachverdichtung überplanen. Die im östlichen Teil vorgesehenen Baukörper (Doppelhäuser) nehmen mit max. zwei zulässigen Vollgeschossen und einem möglichen Staffelgeschoss die Umgebungsbebauung auf und interpretieren diese mit einer modernen Bau- und Dachform. Auch die hierfür vorgesehenen Baufenster sind für das Gebiet keineswegs unüblich (s. Doppelhäuser Lorscher Weg 26 / Keltenweg 21 bzw. Keltenweg 17 + 19). Die Mehrfamilienhäuser sind gem. der vorhandenen Erschließung / Zufahrt und der Topographie entsprechend am tiefsten Geländepunkt am Lorscher Weg positioniert und setzen die vorhandene Mehrfamilienhausbebauung zwischen Lorscher Weg und Bergstraße (Lorscher Weg 27 – 31 bzw. Bergstraße 34) in gleichartiger Weise fort.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten. Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.</p>
---	--	--

Eine solch umfangreiche und engmaschige Bebauung ist in der Umgebung gerade nicht vorhanden und fügt sich keineswegs in das vorhandene Ortsbild ein. Es entsteht vielmehr der Eindruck, dass möglichst jeder Quadratmeter der Fläche genutzt werden soll.

2. Nachverdichtung

In den Mehrfamilienhäusern sind laut Begründung des Bebauungsplans jeweils 11 Wohneinheiten projektiert und je Doppelhaushälfte jeweils eine Wohnung. In Summe werden somit aktuell ca. 34 Wohneinheiten geplant. Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,1 EW / WE (gern. der Erhebung des statischen Landesamtes) ergeben sich statistisch ca. 70 neue Einwohner für das Wohngebiet. Dies ist eine erhebliche Zahl für die Größe der Fläche. Auch wenn eine Nachverdichtung politisch gewünscht ist und aus zahlreichen Gründen sinnvoll ist, müssen im Rahmen einer Nachverdichtung immer auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt werden. Die Nachverdichtung führt, gerade in solch gewachsenen Gebieten wie hier, zu erheblichen Konflikten in der Nachbarschaft. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum eine solch hohe Anzahl an Wohneinheiten geplant ist. In der Begründung des Bebauungsplans wird ebenfalls auf diesen Punkt aufmerksam gemacht. Dort heißt es:

„Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben auf Basis der Erhebung des statistischen Landesamtes zur Einwohnerzahl je Wohneinheit ergibt sich somit eine rechnerische Bruttowohndichte von 155 EW / ha. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollen in der Metropolregion Rhein-Neckar für sonstige Kommunen im hochverdichteten Kernraum Dichtewerte für Wohnbauflächen von 50 Einwohner je Hektar (ha) angestrebt werden. Die regionalplanerisch angestrebte Bruttowohndichte wird durch diesen Plan deutlich übererfüllt.“

Aus dieser Berechnung erfolgt aber, dass hier rund drei Mal so viele Einwohner je Hektar wohnen werden. Da mit der großen Anzahl an Personen, die im Plangebiet leben werden, auch erhebliche Lärmbelastigungen (z.B. durch An- und Abfahrtsverkehr) einhergehen werden, ist davon auszugehen, dass hier eine zu hohe Nachverdichtung vorgesehen ist.

3. Maß der baulichen Nutzung

Nach der BauNVO ist es erlaubt, im Bebauungsplan Ausnahmen von dem fest-

Eine verhältnismäßige Einfügung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele ist daher gegeben.

Die städtebaulich gewünschte Verdichtung mit 6 Doppelhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern in ortsüblichen Dimensionen ist keineswegs unverhältnismäßig hoch. Bei den Zielvorgaben der Regionalplanung handelt es sich grundsätzlich um anzustrebende Mindestwerte, höhere Verdichtungen werden ausdrücklich begrüßt (s. Stellungnahmen oben). Bei der Berechnung der Verdichtung sind jedoch u.a. auch die Besonderheiten dieses Gebietes zu beachten. Bei den genannten Verdichtungszielen der Raumordnungsbehörden handelt es sich um eine Bruttowohndichte, welche insbesondere für größere neue Wohnbaugelände inkl. notwendiger Verkehrs-, Grün- und sonstiger öffentlicher Flächen des gesamten Geltungsbereichs angedacht ist. Bei diesem Gebiet handelt es sich dagegen ausschließlich um ein sehr kleines Gebiet (0,45 ha reine Nettobaufläche), bei dem keine bestehenden oder weiteren Verkehrs- und Grünflächen berücksichtigt bzw. in den Geltungsbereich / Flächenbilanz einbezogen sind. Daher ergibt sich für dieses kleine Gebiet eine sehr hohe rechnerische Verdichtung (Einwohner je Hektar), welche aber faktisch unter Berücksichtigung der üblichen Frei-, Verkehrs- und Grünflächenanteile in einer nicht unverhältnismäßigen Größenordnung liegt.

Aufgrund der ortsüblichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet i.S. der BauNVO sind für die angrenzenden Wohnnutzungen keine unverhältnismäßigen Belastungen zu erwarten.

Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine besondere städtebauliche

gesetzten Maß der baulichen Nutzung bzw. den Orientierungswerten vorzusehen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist nach der neuen Rechtslage zwar möglich, es müssen aber die allgemeinen städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB, wie z.B. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, berücksichtigt und abgewogen werden (BeckOK BauNVO/Jaeger, 36. Ed. 15.1.2024, BauNVO § 17 Rn. 8). Die Ausführungen hierzu in der Begründung können nicht überzeugen. In der Begründung heißt es hierzu:

„Dies ist hier städtebaulich und bautechnisch erforderlich, da durch die terrassierte und in den Hang versetzte Bebauung eine höhere Verdichtung dieser Baulücke erreicht werden soll. Durch die terrassierte, dem Hangverlauf angepasste Anordnung der Geschosse wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Besonnung und Belichtung etc.) sowie darüber hinaus zusätzlich auch der Aussicht für die direkte Nachbarschaft gewährleistet werden. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden bzw. ausgeglichen, dass durch die verpflichtende Dachbegrünung, Pflanzgebote und Retentionszisternen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend kompensiert werden. Die Erhöhung der GRZ wird daher als städtebaulich notwendig und sachgerecht abgewogen erachtet“.

Aus dieser Argumentation ist aber gerade nicht erkennbar, warum eine Erhöhung der Grundflächenzahl städtebaulich notwendig ist. Es wäre sicherlich auch eine Bebauung möglich, die mit einer geringeren Grundflächenzahl auskäme. Ein städtebaulich zwingender Grund oder Erfordernis ist nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen. Eine entsprechende Abwägung wurde hier nicht vorgenommen.

Hinzu kommt, dass es durch die Tiefgarage und Nebenanlagen zu einer weiteren Überschreitung der Grundflächenzahl kommt. In der Begründung wird hierzu ausgeführt:

„Um das städtebauliche Konzept mit der Anlage einer zentralen Tiefgarage umsetzen zu können, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl für mit bewuchsfähigen Erdüberdeckungen und intensiven Begrünungen versehenen Tiefgaragen und deren Nebenanlagen (Zufahrten, Zugänge, etc.) zugelassen, damit eine sinnvolle und zweckmäßige Bebauung möglich ist. Dies gewährleistet eine sinnvolle, zweckmäßige und flächensparende Bebauung bei nur geringfügigen Auswirkungen für die natürlichen Funktionen des Bodens, da die Regelung an eine erdüberdeckte Ausführung der Tiefgarage

Situation, welche eine Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO zur GRZ rechtfertigt, da es sich um eine erstmalige Bebauung inkl. Nachverdichtung eines größeren Baugrundstückes handelt, bei dem für die einzelnen Gebäude in zweiter, dritter und vierter Reihe keine Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Als Ersatz für die Ausweisung von gewöhnlichen und nicht auf eine GRZ anrechnungspflichtigen Verkehrsflächen erfolgt die Erschließung der hinterliegenden Gebäude ausschließlich über Wohnbauflächen, bei denen jedoch alle versiegelten Erschließungsflächen bei der GRZ-Berechnung mitzurechnen sind.

Unter Berücksichtigung der ersparten Ausweisung von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen als Zuwegungen zu den einzelnen Gebäuden, ist daher eine mäßige Überschreitung der GRZ für mitzurechnende bauliche Anlagen vertretbar und sinnvoll, da hierdurch die Gesamtversiegelung des Gebietes nicht größer ausfällt, als bei einer klassischen Erschließung mittels ausgewiesener und nicht anrechnungspflichtiger Verkehrsflächen.

Gesunde Wohnverhältnisse sowie die Belange des Bodenschutzes sind daher bei dieser Planung ausreichend berücksichtigt und erfüllt.

Die Gemeinde wünscht durch eine maßvolle Nachverdichtung in der konkreten Situation ausreichend Wohnraum zu schaffen um auch so zur Schonung des klassischen Außenbereichs, also des Bereichs jenseits des eigentlichen Siedlungsbereich, der Gemeinde beizutragen. Die örtlichen Verhältnisse sind so, dass ohne weiteres eine Grundflächenzahl von 0,45 möglich ist, ohne die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gefährden.

Dasselbe gilt erst recht für die Überschreitungsmöglichkeit für Tiefgaragen und deren Zufahrten und Zugänge. Eine Überschreitung diesbezüglich ist in der Baunutzungsverordnung (§ 23 Abs. 4) ohnehin angelegt. Die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage ist städtebaulich gewünscht, und bauplanungsrechtlich ohne weiteres zulässig. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde deswegen Gebrauch.

ragen gebunden ist. Die Abweichung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird daher als städtebaulich notwendig und sachgerecht abgewogen erachtet."

Eine „doppelte“ Erhöhung der Grundflächenzahl ist vorliegend weder geboten noch sachgerecht.

4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll über den „Lorscher Weg“ erfolgen. Zentral unter den Gebäuden soll eine Sammeltiefgarage für die Bewohner errichtet werden, dazu entlang des „Lorscher Weg“ zusätzliche PKW-Stellplätze. In der Sammeltiefgarage sollen 26 Stellplätze und oberirdisch am Lorscher Weg weitere 8 PKW-Stellplätze hergestellt werden. Die An- und Abfahrt aller Wohneinheiten ist somit über den Lorscher Weg und somit in unmittelbarer Nähe zum Grundstück unserer Mandanten geplant. Es ist damit zu rechnen, dass täglich zahlreiche Autos die Zufahrt ein- und ausfahren werden. Dies ist mit einer erheblichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigung verbunden. Weiter fraglich ist, wo und wie die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgen soll. Eine solche Bündelung der Belastungen an einer Seite der Grundstücke ist nicht nachvollziehbar, insbesondere deshalb, da es eine weitere Anfahrtsmöglichkeit über den Frankenweg gibt.

5. Lärm

Aufgrund der überdimensionierten Bebauung und der großen Anzahl an Personen, die im Plangebiet wohnen sollen, ist mit einem erheblichen Lärm auf dem Grundstück unserer Mandantschaft zu rechnen. Dem Bebauungsplan ist eine Schalltechnische Untersuchung beigelegt. Diese Schalltechnische Untersuchung überprüft allerdings lediglich die Einwirkungen der Verkehrsgeräusche (Straße, Schiene) auf die Planbebauung. Es wird gerade keine Untersuchung vorge-

Die Planung sieht die Tiefgaragenzufahrt in der Mitte des Baugrundstückes zwischen den zwei Mehrfamilienhäusern vom Lorscher Weg aus zu.

Durch die zentrale / mittige Lage wird ein maximaler Abstand von jeweils ca. 25 m sowohl zu nördlichen als auch zu den südlichen Angrenzern gewährleistet, so dass unverhältnismäßige Emissionen für beide Angrenzer weitgehend vermieden werden können.

Die Erschließung über den Lorscher Weg ist städtebaulich und bautechnisch die bestmögliche Andienung, da der Lorscher Weg bereits nach nur ca. 175 m von der geplanten Tiefgaragenzufahrt gemessen in die überregionale Bergstraße (B 3) einmündet. Bei einer Zufahrt über den Keltenweg und die Frankenstraße müssten die Fahrzeuge fast die doppelte Entfernung bis zur Bergstraße (B3) zurücklegen, was zu deutlich höheren Emissionen für insgesamt deutlich mehr Anwohner führen würde.

Dazu ist die vorhandene Grundstücksverlängerung zum Frankenweg aufgrund der geringen Breite (ca. 3,5 m), des abknickenden Verlaufes und der Länge für eine Tiefgaragenzufahrt deutlich schlechter geeignet. Auch die zum Frankenweg ansteigende Topographie erschwert eine Tiefgaragenzufahrt, da diese bautechnisch (Neigung der Zufahrt, Entwässerung, Überschwemmungssicherheit etc.) i.d.R. an der tiefer gelegenen Erschließungsstraße erfolgen sollte.

Aufgrund der ortsüblichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet i.S. der BauNVO sind für die angrenzenden Wohnnutzungen keine unverhältnismäßigen Belastungen durch die geplante Nutzung zu erwarten.

Die Tiefgaragenzufahrt ist in der Mitte des Bauvorhabens zwischen den Mehrfamilienhäusern geplant, so dass ein Abstand von ca. 25 m zum

nommen, welche Lärmbeeinträchtigungen durch die Planbebauung hervorgerufen werden. Die An- und Abfahrtsgeräusche der PKW, die durch die im Plangebiet lebenden Personen hervorgerufen werden, sowie die sonstigen durch das Plangebiet entstehenden Geräusche für die Nachbarschaft müssen ermittelt werden. Die Schalltechnische Untersuchung ist daher defizitär. Es muss eine Untersuchung vorgenommen werden, die den gesamten Lärm abbildet.

Wir weisen daher bereits jetzt darauf hin, dass Wärmepumpen für die Gebäude zum Schutz unserer Mandantschaft nicht entlang der Grundstücksgrenze unserer Mandanten errichtet werden sollen.

6. Umweltschutz

Da das Plangebiet bisher durch umfangreiche Bepflanzungen gekennzeichnet war, bietet diese Fläche eine wertvolle Fläche für den Umweltschutz. Bei Realisierung des Bauvorhabens würde dieser wertvolle Lebensraum wegfallen und nicht mehr zum Schutz der Artenvielfalt beitragen. Es wäre daher eine Planung wünschenswert, bei der weniger Flächen überbaut werden.

Grundstück der Einwender gegeben ist und die geplanten Gebäude zusätzlich die Tiefgaragenzufahrt abschirmen.

Durch die Verlagerung der Stellplätze in eine Tiefgarage werden gegenüber oberirdischen Stellplätzen auch die dort anfallenden Lärmbelastungen wie durch Türeinschlagen, Starten von Motoren, Rangiervorgängen etc. gegenüber den Nachbarbebauungen erheblich reduziert.

Bei einem Stellplatz pro Wohneinheit und geplanten 38 Wohneinheiten und ca. 2,5 Fahrzeugbewegungen täglich ergeben sich insgesamt ca. 95 Fahrzeugbewegungen.

Selbst unter Hinzurechnung eines üblichen Anliefer- und Besucherverkehrs von zusätzlich einem Fahrzeug je Wohnung ist die Schwelle der üblichen Abwägungsrelevanz von 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag deutlich nicht erreicht, so dass ein explizites Emissionsgutachten für den von der Bebauung ausgelösten Verkehr nicht erforderlich erscheint.

Wärmepumpen unterliegen i.d.R. den Anforderungen der TA-Lärm, so dass die Einhaltung der Emissionsrichtwerte durch den Vorhabensträger gewährleistet wird.

Eine abweichende Regelung im Bebauungsplan hierzu ist nicht möglich.

In den Hinweisen wird auf die einzuhaltenden Emissionswerte z.B. durch Wärmepumpen bereits hingewiesen.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden ausführlich in einem Gutachten untersucht und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen bzw. bereits umgesetzt.

Eine darüberhinausgehende gesetzliche Verpflichtung bei der Wiedernutzbarmachung / Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen besteht nicht.

Eine Reduzierung der überbaubaren Flächen in diesem Gebiet hätte zur Schaffung von vergleichbarem Wohnraum i.d.R. die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Folge, was meistens zu erheblicheren Eingriffen in die Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft führt.

Eine bessere alternative Bereitstellung von entsprechendem Wohnraum ist daher nicht gegeben.

7. Rücksichtnahmegebot

Der Bebauungsplan verstößt gegen das drittschützende bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme, wie es in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO seinen Niederschlag gefunden hat. Die Vorschrift soll gewährleisten, Nutzungen, die geeignet sind, Spannungen und Störungen hervorzurufen, einander so zuzuordnen, dass Konflikte möglichst vermieden werden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalls kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist (vgl. BVerwG, Urteile vom 29.11.2012 - 4 C 8/11 -, juris Rn. 16, und vom 18.11.2004 - 4 C 1/04 -, juris Rn. 22).

Wie oben ausgeführt, werden hier übermäßig viele Wohneinheiten auf der Fläche verwirklicht. In dem ursprünglichen Entwurf gab es direkt am Lorscher Weg nur ein Mehrfamilienhaus (soziales Wohnen) und 2 Doppelhaushälften sowie eine "lichtere" Bebauung. Seitens der Gemeinde wurden jedoch 2 Mehrfamilienhäuser für soziales Wohnen gewünscht, was im aktuellen Plan berücksichtigt wurde. Derzeit ist davon auszugehen, dass allerdings nur 5 Wohneinheiten für soziales Wohnen darin vorgesehen sind und die restlichen Wohnungen regulär vermietet werden sollen. Diese Vorgehensweise ist nicht nachvollziehbar. Der ursprüngliche Plan mit einer Doppelhaushälfte zum Grundstück unserer Mandanten wäre nachbarverträglicher gewesen, da die Mehrfamilienhäuser deutlich wuchtiger und näher am Haus unserer Mandanten sind. Zudem ist festzuhalten, dass die Häuser auf dem neuen Plan sehr nah an unser Grundstück heranreichen, dafür aber zwischen den Häuserreihen viel Platz ist. Unserer Mandantschaft wäre ein größerer Gartenbereich zu ihrem Grundstück hin lieber. Außerdem würden sie sich wünschen, dass die Mehrfamilienhäuser auf Niveau des Lorscher Weges stehen würden und das obere Geschoß zurückgesetzt ist.

Es wäre hier eine Gestaltung möglich, die deutlich nachbarverträglicher und weniger rücksichtslos wäre. Unsere Mandantschaft möchte bereits in diesem Rahmen darum bitten, dass zwischen den Grundstücken ein Zaun mit einer mög-

Für die Bauleitplanung ist die Berücksichtigung des Gebotes der Rücksichtnahme Teil der planerischen Entscheidung und somit Teil des Abwägungsgebotes, das ggf. auch das Gebot der Konfliktbewältigung, den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und die Verpflichtung zur gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ausgeprägt ist. Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist die Verpflichtung der planenden Gemeinde, unzumutbare Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke zu vermeiden, Teil des Abwägungsgebotes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. den üblichen städtebaulichen Grundsätzen und Zielen jeweils in den nördlichen Teilen der geplanten Baugrundstücke angeordnet. Dadurch können auf der Südseite für eine optimale Nutzung / Wohnqualität die Terrassen und Gartenflächen angelegt werden. Somit ist im Gebäude selbst eine bestmögliche Besonnung und Belichtung zu erzielen, da architektonisch die größten Fensterflächen eines Gebäudes i.d.R. auch nach Süden und Westen ausgerichtet werden. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung oder Verletzung des Rücksichtnahmegebotes durch diese Anordnung der Baufenster ist daher nicht erkennbar.

Die notwendigen / gesetzlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken müssen zudem unabhängig der Lage der Baufenster grundsätzlich eingehalten und im Bauantrag nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan sieht auch keine Abweichung / Reduzierung der gesetzlichen Abstandsflächenvorgaben aus der LBO vor. Die Lage / Abstände der Baufenster zu den Nachbargrenzen sehen auf der Südseite aufgrund der städtebaulichen Gestaltung / Anordnung der Gebäude i.d.R. bereits größere Abstände vor. Mit Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorgaben kann auch i.d.R. davon ausgegangen werden, dass die nachbarschützenden Belange ausreichend gewahrt sind.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das Gebot der Rücksichtnahme. Die Belange der benachbarten Grundstückseigentümer werden nicht unzumutbar zurückgestellt.

Der ausdrückliche städtebauliche Wunsch der Gemeinde sieht am

lichst hohen dichten Hecke errichtet wird. Insgesamt muss festgestellt werden, dass das Vorhaben die isolierte, massive Aufwertung eines einzelnen Grundstücks bedeutet, während es für sämtliche angrenzenden Grundstücke eine ausschließlich nachteilige Entwicklung nebst erheblicher wirtschaftlicher Abwertung nach sich zieht

Lorscher Weg zwei Mehrfamilienhäuser für eine entsprechende Verdichtung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum vor. In diesen wird per städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger auch preisgedämpfter Wohnraum vorgesehen. Um dies bei den aktuell hohen Baukosten gewährleisten zu können, ist u.a. eine entsprechende Baumasse Voraussetzung.

Die Mehrfamilienhäuser müssen aufgrund der Festsetzung zur max. Anzahl der Vollgeschosse im obersten Geschoss zurückversetzt werden (Staffelgeschoss).

Eine Absenkung der Mehrfamilienhäuser auf das Straßenniveau ist städtebaulich nicht angeraten, da sich ansonsten die Gebäude im EG nach Osten vollständig in den Hang eingraben und keine ordentliche Besonnung und Belüftung dieser Wohnungen mehr möglich ist. Dazu würde auch die geplante Tiefgarage deutlich tiefer zu liegen kommen, was einen erheblichen größeren Aushub verursacht. Dies ist aus bodenschützenden, abfalltechnischen (Entsorgung, Deponieraum etc.) und wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar.

Die Anordnung der Erdgeschosse auf dem bestehenden Bestandsgelände an der Ostseite der Gebäude wird daher städtebaulich als angemessen erachtet.

Der Wunsch nach Errichtung eines Zauns / Hecke zu dem angrenzenden Grundstück der Einwender wird an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung / Umsetzung in Abstimmung mit den betroffenen Nachbarn weitergeleitet.

Eine zwingende Regelung hierzu ist im Bebauungsplan nicht möglich. Einfriedungen unterliegen zudem auch den gesetzlichen Vorgaben im Nachbarrechtsgesetz BW, im Einvernehmen der Angrenzer können diese auch abweichende Regelungen treffen und umsetzen.

III.

Einbeziehung des Grundstücks unserer Mandantschaft

Nicht nachvollziehbar ist für unsere Mandanten, dass trotz vorheriger Gespräche mit dem zuständigen Amt das Grundstück unserer Mandanten nicht in das Plangebiet einbezogen wurde. Unsere Mandanten sind, wie der Gemeinde bekannt ist, daran interessiert, in dem hinteren Grundstücksbereich zukünftig ein weiteres Gebäude zu errichten. Daher gab es Gespräche, dass das Grundstück mit in den Plan einbezogen wird und auch über die gemeinsame Erschließung gesprochen wird. Überraschenderweise wurde hierauf überhaupt nicht mehr eingegan-

Grundsätzlich wird durch die geplante Bebauung des Vorhabenträgers eine mögliche weitere Bebauung auf dem Grundstück der Einwender in zweiter oder dritter Reihe nicht beeinträchtigt. Diese ist nach wie vor möglich, sofern die bauplanungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen vorliegen oder geschaffen werden. Diese Möglichkeit besteht grundsätzlich auch ohne Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes des Vorhabenträgers, indem eine Zufahrt

gen und nun der jetzige Plan ausgelegt.

**IV.
Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan Mängel aufweist und die Belange der Nachbarn, insbesondere des Lärmschutzes, nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Wir bitten die hier aufgeführten Punkte bei der Planung zu beachten und nachzubessern.

auf dem Nachbargrundstück vorbei am Bestandsgebäude selbst geschaffen wird. Alternativ könnten zusätzliche hinterliegenden Gebäude z.B. auch nur fußläufig angedient werden und die notwendigen Stellplätze direkt am Lorscher Weg bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird als sachgerecht abgewogen erachtet.

<p>c Einwender/in 3 (30.04.2024)</p> <p>Betr.: Bebauungsplanverfahren Lorscher Weg Bezug: Zeitungsbericht von Frau Weber in der RNZ am 20.04.2024</p> <p>In der Gemeinderatssitzung hatte ich mich zu dem Tagesordnungspunkt „Bebauungsplanverfahren Lorscher Weg“ geäußert. Nachdem ich den Zeitungsbericht in der RNZ vom 20.04.2024 gelesen habe, möchte ich nun meine Bedenken zur Verkehrsbelastung noch schriftlich mitteilen.</p> <p>Ich sehe erhebliche Probleme, wenn das gesamte neue Wohngebiet vom Lorscher Weg aus beliefert wird, ohne dass es ausreichend Abstellmöglichkeiten auf dem Wohngelände selbst gibt. Die geplanten 8 Anwohnerparkplätze dürften in der Regel belegt sein bzw. in der Tiefe nicht für Möbellieferanten und andere Liefertransporte bzw. Lastkraftwagen ausreichen. Gegenüber der geplanten Tiefgaragenausfahrt des Baugebietes mündet eine Sackgasse in den Lorscher Weg ein. Als Anwohnerin kann ich täglich mehrfach beobachten, wie Lieferwagen und auch die Müllabfuhr hier rangieren und blockieren, da die Sackgasse keine Wendemöglichkeit für LKWs hat.</p> <p>In der Sackgasse befindet sich nicht nur eine Tiefgarage – wie in dem Zeitungsbericht erwähnt – sondern eine zweite sehr große Tiefgarage für den gesamten Gebäudekomplex Bergstraße 30 bis 34 A,B,C. Die Sackgasse ist die einzige Zufahrt zu den vielen Wohnungen entlang der Bergstraße und auch zum Hanna-Simeon-Heim.</p> <p>Am Ende der Sackgasse befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Dossenheim Nord. Wo parken die Bewohner aus den oberen Ortsteilen, die mit der Straßenbahn weiterfahren?</p> <p>Wo stehen die Müllcontainer für das gesamte neue Wohngebiet?</p> <p>Dann gibt es auch noch an der Einmündung der Sackgasse die Haltestelle für den Bürgerbus. Befragen Sie die Busfahrer, welche Schwierigkeiten sich hier schon jetzt ergeben!</p> <p>Bei der geplanten Verkehrszählung sollte man nicht nur die Anzahl der Fahrzeuge erfassen, sondern auch das Anhalten und Rangieren der Lieferwagen auf dem Lorscher Weg.</p>	<p>Der Lorscher Weg weist im Bereich der geplanten Neubebauung eine Grundstücksbreite von 10,0 m auf. Abzüglich des beidseitig vorhandenen Gehwegs verbleibt eine selbst für Haupterschließungsstraßen / Sammelstraßen in Wohngebieten üppig dimensionierte Nettofahrbahnbreite für den KFZ-Verkehr. Durch die geplante Anlage der Tiefgaragenzufahrt und der Stellplätze auf der Ostseite vor dem geplanten Vorhaben wird dort zukünftig ein Parken auf der Fahrbahn nicht mehr möglich sein, da ansonsten diese parkenden Fahrzeuge die neuen Zufahrten versperren. Dadurch wird der Straßenraum, insbesondere im Einmündungsbereich der angesprochenen Stichstraße zu den Tiefgaragenzufahrten der Nachbargebäude frei gehalten / entlastet und die verkehrliche Funktionalität auf der Fahrbahn insgesamt verbessert. Ein Wegfall einiger allgemeiner PKW-Stellplätze auf der Fahrbahn ist jedoch unvermeidbar. Die nun freiwerdende Fläche auf der Fahrbahn vor dem Neubauvorhaben kann somit zukünftig für die temporäre Anlieferung / Müllentsorgung genutzt werden, da nur Anwohnerzufahrten derselben Wohnanlage kurzzeitig betroffen werden.</p> <p>Gewöhnliche Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Straßen sind grundsätzlich keine reinen Anwohnerparkplätze. Allgemein gewidmete Fahrbahnen und Gehwege etc. stehen grundsätzlich der gesamten Bevölkerung zur entsprechenden Nutzung zur Verfügung. Die bisherigen Anwohner haben keinen Anspruch auf eine vorrangige Nutzung bzw. lässt sich daraus kein Abwehr- oder Verhinderungsanspruch gegen eine bauliche Nutzung bisher unbebauter Flächen ableiten. Eine einseitige Lösung / Abhilfe der durch die Bestandsbebauung bereits verursachten und ggf. bestehenden Stellplatzproblematik zu Lasten eines dritten, bisher unbebauten Grundstücks ist nicht verhältnismäßig bzw. sachgerecht.</p> <p>Zudem ist es nicht alleinige Aufgabe der Gemeinde, für ausreichend Stellplätze auf öffentlichen Flächen zu sorgen. Dies kann nur im Zu-</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten. Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.</p>
--	---	--

sammenspiel zwischen Gemeinde und den privaten Anliegern erfolgen, indem diese auch auf ihren Privatgrundstücken gem. ihrer tatsächlich vorhandenen KFZ-Zahl entsprechend und ggf. zusätzliche Stellplätze für die Bewohner und Besucher ihrer Immobilie zur Verfügung stellen, um so nicht auf öffentliche Flächen angewiesen zu sein.

Die Müllcontainer müssen innerhalb der privaten Baufläche untergebracht werden, eine öffentliche Fläche für private Müllcontainer ist nicht vorgesehen.

<p>d Einwender/in 4 (02.05.2024)</p> <p>Betreff: Einspruch gegen die von der Firma Conceptaplan GmbH geplante Bebauung im Lorscherweg 24A und 24B in 69221 Dossenheim</p> <p>Die von Conceptaplan GmbH vorgesehene Bebauung der Baulücke im Lorscherweg in 69221 Dossenheim war nicht im vorhandenen Bebauungsplan der ursprünglichen von Jahrzehnten erfolgten Umgebungsplanung einbezogen, da dort eine damalige Gärtnerei betrieben wurde. Deshalb musste nachträglich für diese Baulücke ein Bebauungsplan erstellt werden. Diese wurde vom Planungs- und Ingenieurbüro Wahl in 73571 Göggingen möglicherweise mit Empfehlung der ausführenden Firma Conceptaplan erstellt.</p> <p>Der nachträglich für diese Baulücke zu erstellende Bebauungsplan muß, wie der umliegende schon in der Vergangenheit vor Jahrzehnten existierende Bebauungsplan, dem § 34 BauGB unterworfen sein, um eine geordnete Planung zu ermöglichen.</p> <p>Die Einschätzung, inwieweit sich ein geplantes Vorhaben in die umliegende Bebauung einfügt, ist regelmäßig eine Ermessensentscheidung und sorgt nicht selten für hartnäckige Diskussionen zwischen der unteren Bauaufsichtsbehörde und den Antragstellern. Die Bauaufsichtsbehörde ist in aller Regel bestrebt, keine Präzedenzfälle für nachfolgende Bauanträge zu schaffen. Schon ein Gebäude, das von der umgebenden Bebauung abweicht, kann für einen späteren Antragsteller die Rechtfertigung sein, ebenfalls in dieser Art und Weise zu bauen. Eine ungeordnete Besiedelung wäre die Folge. Von einer geordneten Planung könnte dann keine Rede mehr sein. Deshalb beurteilt das Bauamt die geplanten Bauvorhaben nach § 34 BauGB nach einem strengen Maßstab. Auch das Einvernehmen der Gemeinde ist zwingend einzuholen.</p> <p>Eine Bebauung ist zulässig wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügt. Das heißt, das geplante Gebäude muss vom Baustil, der Größe der Gebäudehöhe und der Anordnung auf dem Grundstück zur Straße in das Umfeld der nahen Umgebung (Bebauungszusammenhang) einfügen und passen. Als Bebauungszusammenhang wird im öffentlichen Baurecht eine tatsächlich vorhandene, aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung, die trotz vorhandener etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, bezeichnet. Ausschlaggebend ist in diesem Zusammenhang, inwieweit die</p>	<p>Ein Bebauungsplan kann u.a. dann aufgestellt werden, wenn eine gewünschte städtebauliche Entwicklung ermöglicht oder gesichert werden soll.</p> <p>Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen sich nicht strikt gem. §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügen, da dieser u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung für seinen Geltungsbereich unabhängig der umliegenden Bebauungen selbst regelt.</p> <p>Das Einfügegebot ist daher auch nur für Bauvorhaben erforderlich, wo es keinen qualifizierten Bebauungsplan gibt.</p> <p>Der ausdrückliche städtebauliche Wunsch der Gemeinde sieht am Lorscher Weg zwei Mehrfamilienhäuser für eine entsprechende Verdichtung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum vor. In diesen wird per städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger auch preisgedämpfter Wohnraum vorgesehen. Um dies bei den aktuell hohen Baukosten gewährleisten zu können, ist u.a. eine entsprechende Baumasse Voraussetzung.</p> <p>Die Gebäude sind so ausgerichtet, dass diese mit ihren Haupttrichtungen parallel zur Straße bzw. in Nord-Südrichtung angeordnet werden</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten. Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.</p>
--	---	--

aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener unbebauter Flächen nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst noch diesem Zusammenhang angehört

Nach unserer Meinung ist dieser Bauzusammenhang bei der vorgesehenen Bebauung der Baulücke im Lorscher Weg in Dossenheim was Baustil und Bauweise anbetrifft (geplante Flachdächer bei 8 Wohngebäuden sowie bei 2 Wohngebäuden mit jeweils 3 Geschossen anstelle umliegender Satteldächer mit 2 Vollgeschossen und möglichem Dachausbau) nicht gegeben.

Folgenswerter, insbesondere für die unmittelbare Nachbarschaft (Flur Nr.: 4677/1 und 4677), ist aber der fehlende Bebauungszusammenhang, was die überbaute Grundstücksfläche, die Dachform und die Gebäudehöhe jeder der beiden zum Lorscher Weg geplanten mit jeweils 9 Wohneinheiten umfassenden Wohngebäude betrifft.

Die überbauten Grundstücksflächen jeder der beiden geplanten Wohngebäude ist eklatant größer und höher- insbesondere der nördliche Bau A am Lorscher Weg gelegen - als die der unmittelbaren Umgebungs-Bebauung auf Flur-Nr.: 4677/1. Die beiden nördlichen in den 70er Jahren gebauten Nachbarwohnhäuser auf Flur-Nr.: 4677 und 4677/1 verfügen über eine First- oder Giebelhöhe von 126,14 m ü. NHN, wobei das geplante Haus A mit 9 Wohneinheiten und einem Flachdach eine Höhe von 128,5 m ü. NHN, also annähernd 2.40 m über der Giebelhöhe der Nachbarbebauung aufweist.

(siehe beiliegenden Bebauungsplan sowie beiliegenden Gesamtbeurteilungsspiegel).

Dies führt zu einer übermäßigen Beschattung und vielfältigen Benachteiligung der vorhandenen unmittelbaren Nachbarbebauung und nicht wie 4.2.2 auf Seite 21 von 28 der Begründung des Bebauungsplans bewusst irreführend behauptet, dass „durch die dem Hangverlauf angepasste Anordnung der Geschosse wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Besonnung und Belichtung etc) sowie darüber hinaus zusätzlich auch der Aussicht für die direkte Nachbarschaft gewährleistet werden“. Dies verdreht schlichtweg die Fakten und zeugt von der Rücksichtslosigkeit der Planer.

Am folgeschwersten für die unmittelbare Nachbarschaft auf Flur-Nr.: 4677/1 zu geplantem Haus A sind aber die nicht eingehaltenen nachbarschaftsschützenden Abstandsflächen

Die Abstandsflächen orientieren sich nach der Wandhöhe bei Flachdächern oder der sog. Traufhöhe bei Satteldächern.

In den meisten Gemeinden wird die Wandhöhe durch den örtlichen Bebauungsplan geregelt. Diese Vorschriften können von Gemeinde zu Gemeinde variieren.

müssen, so dass gegenüber den direkten Angrenzern und der städtebaulichen Gestaltung eine bestmögliche Einfügung angestrebt wird.

Die mögliche Grundfläche der geplanten MFH entspricht in etwa den in der direkten Nachbarschaft bestehenden Gebäuden am Lorscher Weg 27 – 31 bzw. ist gegenüber den Gebäuden Bergstraße 34 + 34a + 34b deutlich reduziert.

Durch die Beschränkung der max. Anzahl der Vollgeschosse ist zudem vorgegeben, dass die obersten Geschosse zur städtebaulichen Gestaltung und zur Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauungen keine Vollgeschosse sein dürfen und entsprechend kleiner ausgeführt und eingegrückt sein müssen.

Auch die Höhenentwicklung und z.B. die Dachform muss sich in einem neuen Bebauungsplan nicht streng an der Nachbarbebauung orientieren und kann gem. den städtebaulichen Zielen davon abweichen. Unter Berücksichtigung der Topographie und des Gelände Verlauf relativieren sich die geplanten Gebäudehöhen gegen über dem Bestand. Hier ist u.a. mit einzubeziehen, dass der Lorscher Weg nach Süden hin merklich ansteigt, auf der Länge des Geltungsbereiches bereits um ca. 1,2 m. Nach Osten hin beträgt der Höhenunterschied zwischen dem Lorscher Weg und dem Frankenweg sogar ca. 7,4 m. Daher überragen die bestehenden Gebäude am Frankenweg die Neubauvorhaben im Osten um rund 4 m.

Gegenüber den nördlichen Angrenzern überragt das Neubauvorhaben am Lorscher Weg das Nachbargebäude um rund 2,4 m, wobei es sich beim obersten Geschoss des Neubauvorhabens um ein zurückgesetztes Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) handeln muss.

Durch die ansteigende Topographie überragt hingegen das südlich angrenzende Nachbargebäude das geplante Bauvorhaben noch um 0,7 m.

So dass einerseits durchaus noch von einem sich in die Umgebungsbebauung einfügenden städtebaulichen Konzept ausgegangen werden kann, andererseits aber auch das städtebauliche Ziel verfolgt, eine Nachverdichtung und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu schaffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) legen die Lage der Baukörper fest.

Die Höhe der Traufe oder Wandhöhe wird stets auf Basis eines fest definierten Bezugspunktes ermittelt. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe wird in den meisten Fällen die Oberkante der öffentlichen

Straße genutzt. Da das geplante Haus A in unmittelbarer Nähe zum Lorscher Weg gebaut werden soll, ist die Oberfläche des Grundstücks der Höhe der Verkehrsfläche des Lorscher Weges oder der Höhe des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Die Verkehrsfläche zum geplanten Haus A weist am Eckpunkt zum nördlichen Nachbarwohnhaus auf Flur-Nr. 4677/1 eine Höhe von 114,5 m ü. NHN aus. Die Wandhöhe bis zur Oberkante 1. OG beträgt laut beigefügtem Gesamtbeurteilungsspiegel Nr. 1:A West Lorscher Straße 24 = 123,3 m.ü.NHM, also 8,80 m Wandhöhe gegenüber der Verkehrsfläche des Lorscher Weges.

Da laut § 5 der LBO BW die Tiefe der Abstandsflächen in Kern- und Dorfgebieten allgemein 0,4 der Wandhöhe ausmacht, müsste eine Abstandsfläche von (8,80 m Wandhöhe x 0,4 =) 3,52 m zur Flur-Nr. 4677/1 eingehalten werden, was nach unserer Meinung aber nicht gegeben ist, und deshalb nachbarschaftliche Interessen wesentlich tangiert.

Laut § 5 Abs. 4 LBO ist die tatsächliche Geländeoberfläche des Bauvorhabens nur maßgebend, soweit sie nicht zur Verringerung der Abstandsflächen angelegt wird oder wurde, was anscheinend aber durch Conceptaplan mit Haus A und einer Geländeoberfläche lt. Bebauungsplan von 116,0 m.ü.NHN, also 1,5 m über Verkehrsfläche bezweckt werden soll, um die Abstandsfläche gegenüber Flur Nr. 4677/1 auf 2,92 m also um 60 cm zu verringern.

Auf das 1. OG des Hauses A soll durch Conceptaplan noch ein weiteres sog. Attikageschoß als 2. OG mit Flachdach aufgebaut werden. Attika Flachdächer sind verkleinerte Geschosse: Sie müssen optisch als verkleinertes (Dach-) Geschoss in Erscheinung treten. Die Attikagrundfläche darf deshalb höchstens 60 % «der Fläche eines Vollgeschosses» betragen (§ 25 Abs. 1 BauV). Es darf kleiner, aber nicht größer sein. Die Nachbarn auf Flur 4677 und 4677/1 legen Wert darauf, dass diese Obergrenze des Attikageschoßes = 2. OG eingehalten wird.

Einen Anspruch auf Ausnutzung des kompletten Baufensters oder der max. zulässigen Gebäudehöhe innerhalb des Baufensters ist nicht gegeben, sofern die Abstandsflächen nach der LBO nicht eingehalten werden können.

Die gesetzlichen Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten und im Bauantragsverfahren explizit durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

Der Bebauungsplan sieht auch keine zu den Vorgaben der LBO abweichenden Festsetzungen vor, so dass die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gewährleistet ist.

Die nachbarlichen Belange sind diesbezüglich durch die Bebauungsplanung nicht berührt.

Der Bebauungsplan regelt die max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO.

Wann ein Vollgeschoss vorliegt, wird in der Landesbauordnung geregelt (§ 2 Abs. 6 LBO). Demnach sind die obersten Geschosse keine Vollgeschosse, wenn deren Grundfläche weniger als drei Viertel (75%) des darunter liegenden Geschosses umfasst.

Ein Einrücken / Zurückspringen des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) ist daher gewährleistet.

Abweichende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen bzw. auch nicht möglich.

e Einwender/in 5

(06.05.2024)

Wie vergangene Woche bereits telefonisch bei Herrn Ullrich angesprochen, möchte ich hiermit zum Bebauungsplan "Lorscher Weg" folgende Bedenken mitteilen:

Es geht um den Fußweg, der vom "Lorscher Weg" an der Grundstücksgrenze im äußersten Norden des Flurstückes 4676 entlang und über das Flurstück 4395 bis zum Frankenweg geplant ist (im folgenden Bild violett gepunktet dargestellt):



Meine Bedenken sind, dass dieser Fußweg zunehmend "öffentlich", d.h. durch nicht direkt im Neubaubereich ansässige Personen genutzt werden wird, da er eine angenehme Abkürzung von der Straßenbahnhaltestelle Dossenheim-Nord zu den östlich von der Haltestelle gelegenen Wohngebieten darstellen kann.

Eine ausgeprägte Nutzung dieses neuen Weges hinter unserem Haus, wo sich

Bei dem Weg handelt es sich nicht um einen öffentlichen Weg, sondern um einen Teil der Baugrundstücke, welche als Baufläche im Bebauungsplan ausgewiesen sind und im Eigentum des Vorhabenträgers bleiben.

Eine stärkere öffentliche Frequentierung mitten durch die Wohnanlage wird daher auch nicht erwartet, da dies bereits durch die Bewohner ohnehin nicht geduldet würde.

Eine Regelung zur Beschränkung der Nutzung oder des Zugangs ist im Bebauungsplan auch nicht möglich.

Die Anregung wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.

Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten. Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.

unser Garten und die Terrasse befindet, würde uns - und sicherlich auch unsere Nachbarn - nicht unerheblich stören, zumal der Keltenweg vor unserem Haus bereits heute viel befahren und durch teils laute Fußgänger stark frequentiert wird.

Mein Vorschlag ist daher, dass sowohl am Frankenweg als auch am Lorscher Weg der Beginn des neuen Fußweges jeweils mit einem Schild als "Privatweg" deutlich zu kennzeichnen sein sollte. Ggf. könnten dort auch Tore vorgesehen werden, die nur von den Bewohnern der neuen Häuser durch Schlüssel oder Zahlencodes etc. geöffnet werden können und somit eine unbefugte Nutzung effektiv verhindern würden.

Dies bitte ich Sie im weiteren Verlauf mit zu bedenken.

Ansonsten wünsche ich viel Erfolg bei der weiteren Planung und Durchführung!

<p>f Einwender/in 6 (22.04.2024)</p> <p>Als Eigentümerin des Grundstückes Flst.Nr. _____, Lorscher Weg ___ möchte ich folgenden Einwände vorbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Höhe und Breite der geplanten Mehrfamilienhäuser passt nicht zum vorherrschenden Ortsbild. Daher rege ich an, zur Verringerung der Bebauungshöhe zum Lorscher Weg hin (vorrangig für die beiden 3-geschossigen MFH) zu sorgen. Dafür müsste das Gelände weiter abgetragen werden und die Häuser würden ungefähr auf Niveau Lorscher Weg stehen. Eine Alternative wäre auch der erste Bebauungsplan mit nur einem MFH. • Die Tiefgarageneinfahrt befinden sich gegenüber meines Hauses. Es wäre angenehmer, so wie es meistens der Fall ist, dass diese weiter abgesenkt wird und nicht dieser Aufbau im Blickfeld ist. • Ausreichend Parkplätze (incl.TG) sind für dieses Bauprojekt nicht gegeben und im Lorscher Weg besteht jetzt schon Parknot. Auch durch regelmäßige Besucher des Altenheimes, sowie Personen, die parken und dann auf den ÖPNV umsteigen. Da diese Bebauung keine kurzfristige Zufahrt zu den Häusern zulässt, würde sich die Parksituation durch die neuen Anwohner, Lieferanten, Handwerker und Besucher weiter verschlechtern. 	<p>Der ausdrückliche städtebauliche Wunsch der Gemeinde sieht am Lorscher Weg zwei Mehrfamilienhäuser für eine entsprechende Verdichtung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum vor. In diesen wird per städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger auch preisgedämpfter Wohnraum vorgesehen. Um dies bei den aktuell hohen Baukosten gewährleisten zu können, ist u.a. eine entsprechende Baumasse Voraussetzung.</p> <p>Die Gebäude sind so ausgerichtet, dass diese mit ihren Hauptrichtungen parallel zur Straße bzw. in Nord-Südrichtung angeordnet werden müssen, so dass gegenüber den direkten Angrenzern und der städtebaulichen Gestaltung eine bestmögliche Einfügung angestrebt wird.</p> <p>Die mögliche Grundfläche der geplanten MFH entspricht in etwa den in der direkten Nachbarschaft bestehenden Gebäuden am Lorscher Weg 27 – 31 bzw. ist gegenüber den Gebäuden Bergstraße 34 + 34a + 34b deutlich reduziert.</p> <p>Durch die Beschränkung der max. Anzahl der Vollgeschosse ist zudem vorgegeben, dass die obersten Geschosse zur städtebaulichen Gestaltung und zur Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauungen keine Vollgeschosse sein dürfen und entsprechend kleiner ausgeführt und eingegrückt sein müssen.</p> <p>Eine Absenkung der Tiefgarage würde zu einem erheblich größerem Aushubvolumen und entsprechendem Mehraufwand führen.</p> <p>Nach den einschlägigen Vorgaben zum Bodenschutz soll Erdaushub möglichst vermieden und aufgrund der immer knapper werdenden Deponieflächen möglichst auf den Baugrundstücken verbleiben.</p> <p>Dazu steigt das Gelände vom Lorscher Weg nach Osten hin deutlich an. Durch die bereits geplante abgestufte bzw. ansteigende Höhenlage der Tiefgarage folgt diese der bestehenden Topographie.</p> <p>Die darauf gründenden Erdgeschosse der Wohnhäuser können somit dem Gelände angepasste Höhenlagen / Zugänge erhalten.</p> <p>Die verkehrliche Situation insbesondere in Bezug auf Parkflächen auf den öffentlichen Erschließungsstraßen ist bekannt.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.</p> <p>Planänderungen werden daher nicht vorgenommen.</p>
--	---	---

U.a. aufgrund der direkten Nachbarschaft zur OEG-Haltestelle Dossenheim-Nord besteht eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Durch die Lage zwischen dem Ortszentrum von Dossenheim sowie den weiteren Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Dossenheim Nord sind auch die gesamte notwendige Infrastruktur ebenfalls sehr gut per Fuß und Fahrrad zu erreichen.

Eine überdurchschnittliche Notwendigkeit für die Haltung eigener privater Kraftfahrzeuge ist daher nicht zwingend gegeben, so dass die vorgegebene Anzahl von Stellplätzen je Wohnung als ausreichend erachtet wird.

Die Schaffung eines weiteren Angebotes von erheblich darüberhinausgehenden Verkehrsflächen und Parkmöglichkeiten führt in der direkten Folge zu einer weiteren Zunahme der individuellen KFZ-Haltung und Nutzung und trägt somit i.d.R. zu einer Verschärfung der allgemeinen Verkehrsproblematik (Lärm, Schadstoffe, Flächenversiegelung, Klima etc.) bei.

Gewöhnliche Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Straßen sind grundsätzlich keine reinen Anwohnerparkplätze. Allgemein gewidmete Fahrbahnen und Gehwege etc. stehen grundsätzlich der gesamten Bevölkerung zur entsprechenden Nutzung zur Verfügung. Die bisherigen Anwohner haben keinen Anspruch auf eine vorrangige Nutzung bzw. lässt sich daraus kein Abwehr- oder Verhinderungsanspruch gegen eine bauliche Nutzung bisher unbebauter Flächen ableiten.

Sofern der Bestand selbst nicht über ausreichend Stellplätze für Ihre Nutzungen verfügen, sind auch diese angehalten ggf. zusätzliche Parkflächen auf den eigenen Grundstücken zu schaffen.