

Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein – Neckar - Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Süd“

Änderung 18

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

Abwägungsvorlage

WAHL

Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl

Hauptstraße 23

73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

I	Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	3
1	Nachbargemeinden	3
a	keine	3
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	3
a	Abwasserzweckverband Heidelberg	3
b	Amprion GmbH	3
c	Netze BW GmbH	4
d	Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH	4
e	Telekom	5
f	Vodafone BW GmbH	5
3	Landratsamt	6
a	Baurechtsamt	6
b	Feuerwehr und Katastrophenschutz	7
c	Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	8
d	Landwirtschaft und Naturschutz	8
	Landwirtschaft	8
	Naturschutz	8
e	Straßenverkehrsamt	11
f	Wasserrechtsamt	11
	Untere Altlastenbehörde	11
	Untere Bodenschutzbehörde	13
	Grundwasserschutz / Wasserversorgung	14
	Wasserversorgung	15
	Grundwasserschutz	15
	Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht	15
4	Regierungspräsidien	16
a	keine	16
5	Verbände	16
a	Nachbarschaftsverband	16
6	Sonstige	17
a	keine	17
II	Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit	17
a	keine	17

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

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

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Abwasserzweckverband Heidelberg (01.04.2021) Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Gemäß Beschluss der Verbandsversammlung stehen der Gemeinde Dossenheim bis zum Zieljahr 2025 insgesamt 14.500 Einwohner/Einwohnergleichwerte (E+EGW)/Tag zur Verfügung. Auf der Grundlage der uns zur Verfügung stehenden Daten sind für die Gemeinde Dossenheim noch ca. 1.000 E+EGW/Tag verfügbar. Die geplante Bebauung „Süd“ wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt.	Kenntnisnahme	-
b Amprion GmbH (06.04.2021) Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme	-

<p>c Netze BW GmbH (08.04.2021)</p> <p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. (Neubauten und Erweiterungen, Neuanschlüsse). Hier benötigen wir später den Leistungsbedarf der neu entstehenden Gebäuden bzw. Anlagen. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>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.</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.</p> <p>Anlage: Bestandsplan Netze BW GmbH M 1:500</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme und Leitungsplan wurde dem Investor zur weiteren Beachtung weitergeleitet.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>d Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH (05.05.2021)</p> <p>Es 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 beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme und Leitungsplan wurde dem Investor zur weiteren Beachtung weitergeleitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>e Telekom (26.04.2021)</p> <p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände.</p> <p>Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Über das Flurstück 3545 ist das Gebäude auf dem Flurstück 3546 an die Infrastruktur der Telekom angeschlossen (im beiliegenden Lageplan gelb markiert). Das zweite im Lageplan dargestellte Kabel ist von Seiten der Telekom nicht in Betrieb. Laut Begründung sind beide Flurstücke in Händen eines Eigentümers. Wir möchten trotzdem empfehlen, für diese Telekommunikationstrasse ein Leitungsrecht auf den Flurstück 3545 festzulegen. Sollte es zu einem Verkauf eines der Flurstücke kommen ist damit weiterhin die Versorgung des Flurstück 3546 gesichert.</p> <p>Bitte informieren Sie den Bauherren, dass er sich im Fall einer Änderung bzw. der Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p> <p>Anlage: Leitungsplan</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Stellungnahme und Leitungsplan wurde dem Vorhabenträger zur weiteren Beachtung weitergeleitet.</p> <p>Die bestehende Telekomleitung durchquert das Flst. 3545 im südlichen Bereich und muss voraussichtlich für die Errichtung der Tiefgarage bzw. dessen Zufahrt verlegt werden. Eine Bestandssicherung mittels eines Leitungsrechtes an der bisherigen Stelle ist daher nicht zielführend. Die Verlegung / Aufrechterhaltung der Telekommunikationsleitung / Versorgung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstückes 3546 wir zwischen dem Verkäufer und dem Käufer / Investor einvernehmlich gelöst und ist für eine gesicherte Erschließung im bauplanungs- / bauordnungsrechtlichen Sinne nicht maßgeblich, weshalb eine verpflichtende Regelung im BPlan nicht erforderlich ist. Die Nachbarflurstücke 3544/3 + 3546 sind zudem weiterhin über die Friedrich-Ebert-Straße von Osten aus erschlossen und können bei Bedarf ihren Telekommunikationsanschluss auch hierüber herstellen.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine verpflichtende Regelung zur Aufrechterhaltung der Telekommunikationsversorgung wird in den Bebauungsplan nicht aufgenommen. Diese ist vom Verkäufer mit dem Käufer / Investor einvernehmlich zu regeln und ggf. zu Ändern oder alternative herzustellen.</p>
<p>f Vodafone BW GmbH (12.05.2021)</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>

3 Landratsamt

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Baurechtsamt (28.04.2021)</p> <p>Zu Ziff. 1.1 der Begründung — Verfahren: Es wird angeregt, auch eine Aussage zur Verfahrensvoraussetzung der Nichtvorbereitung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen aufzunehmen.</p> <p>Zu Ziff. 1.1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Unzulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten: Die beiden Wörter „zugelassen werden“ am Satzende sind irreführend und sollten daher entnommen werden.</p> <p>Zu Ziff. 1.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen: Es wird darauf hingewiesen, dass sich die angegebenen Rechtsgrundlagen § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO und auch die Festsetzungen auf die Höhe baulicher Anlagen beziehen. Die Höhenlage ist dagegen in § 9 Abs. 3 BauGB geregelt und soll hier wohl nicht festgesetzt werden. Insofern wird empfohlen, den Begriff „Höhenlage“ aus der Überschrift der Festsetzung zu entfernen.</p> <p>Des Weiteren wird empfohlen, die Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhen durch Anlagen für die Sonnenenergienutzung nicht auf die maximale Gebäudehöhe, sondern auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu beziehen. Hierdurch wird klargestellt, dass bei Nichtausnutzung der maximalen Gebäudehöhe übergroße Aufbauten unzulässig sind.</p> <p>Zu Ziff. 1.4 S. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Balkone / Terrassen: Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen für Balkone und Terrassen auch als überbaubare Grundstücksflächen zu betrachten sind und gem. § 23 Abs. 1 S. 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO gesondert regelbar sind (besonderes Baufenster für Balkone / Terrassen).</p> <p>Zu Ziff. 1.6 a.) -c) der planungsrechtlichen Festsetzungen - Zulässigkeit von Nebenanlagen: Es sollte klargestellt werden, ob eine allgemeine Zulässigkeit der beschriebenen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden soll oder eine Einschränkung der Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO beabsichtigt ist (§ 23 Abs. 5 S.1 Hs. 1 BauNVO). Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb</p>	<p>Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Textteil wurde entsprechend redaktionell korrigiert.</p> <p>Textteil wurde entsprechend redaktionell korrigiert.</p> <p>Eine Einschränkung der Höhe von Solaranlagen über der tatsächlichen Gebäudehöhe wird hier für nicht notwendig erachtet, da die max. Gebäudehöhe auf das geplante Bauvorhaben abgestimmt ist und keine wesentlich niedrigen Gebäude in Verbindung mit überhohen Solaraufbauten zu erwarten sind.</p> <p>Für Balkone / Terrassen außerhalb der Baufenster wurden explizit separate Baufenster definiert, so dass dort nur diese und keine sonstigen Gebäude / Gebäudeteile zulässig sind.</p> <p>Nebenanlagen als Gebäude (Fahrrad- / Müllanlagen etc.) sollen bis zu 80 m³ Rauminhalt außerhalb der Baufenster allgemein zulässig sein. Die Flächen sind durch textlichen Beschrieb (au-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die bisherige Festsetzung wird beibehalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>der überbaubaren Grundstücksflächen ohne die Festsetzung bestimmter Flächen (zeichnerisch oder textlich) nicht möglich ist.</p> <p>Zu Ziff. 2.1.1 b) der örtlichen Bauvorschriften - Dachbegrünung: Da als Dachform nur Flachdächer zugelassen sind, können nach Auffassung des UZ die „flach geneigten Dächer“ aus dem Satz entnommen werden.</p> <p>Zu Ziff. 2.2 der örtlichen Bauvorschriften - Werbeanlagen: Da nach Auffassung des UZ der Verweis auf die Werbeanlagensatzung ohne Aufnahme deren Inhalte zu unbestimmt ist, wird angeregt, den Verweis als Hinweis und nicht als Bestimmung aufzunehmen.</p> <p>Zu Ziff. 2.6 der örtlichen Bauvorschriften - gefangene Stellplätze: Es bestehen Zweifel an der Rechtsgrundlage für den Ausschluss gefangener KFZ-Stellplätze. Insofern wird empfohlen, diese Regelung auf ihre Rechtsgrundlage zu überprüfen und ggf. entfallen zu lassen.</p> <p>Schlussbemerkungen:</p> <p>Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen. Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Alternativ kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden. Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p>	<p>Berhalb des Abstandes von 2,5 m zu den Verkehrsflächen) eindeutig bestimmt. Dies wurde in der Festsetzung redaktionell klar gestellt.</p> <p>Festsetzung wurde redaktionell korrigiert.</p> <p>Das Plangebiet liegt bereits innerhalb der Werbeanlagensatzung, welche für dieses Gebiet auch weiterhin gelten soll. Die Regelung wurde daher redaktionell als Hinweis auf die best. Satzung gekennzeichnet.</p> <p>Die Regelung ist mit dem Investor so abgestimmt und anerkannt. Diese kann hier aber auch entfallen, da nur 1 Stpl. pro Wohnung gefordert ist und gefangene Stellplätze sowieso i.d.R. nur bei mehreren Stellplätzen für die gleiche Wohnung angerechnet werden können. Die ergänzende Regelung wurde daher redaktionell gestrichen.</p> <p>Bekannt, erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>b Feuerwehr und Katastrophenschutz (07.04.2021)</p> <p>nach Prüfung der mir vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>

<ol style="list-style-type: none"> 1. Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 96 cbm/h über mind. 2 Stunden und nach den jeweiligen Vorgaben DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird. 2. Es können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt angesetzt werden. 3. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. 4. Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf maximal 80 m betragen. 5. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen. 6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine zuständige 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 jeweiligen Objekte zu berücksichtigen. 	Die Stellungnahme wurde dem Investor zur Beachtung weitergeleitet	
<p>c Gewerbeaufsicht und Umweltschutz (30.03.2021)</p> <p>gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine Bedenken. Weitere Anregungen oder Hinweise sind von hier aus nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>d Landwirtschaft und Naturschutz</p> <p>Landwirtschaft (30.03.2021)</p> <p>landwirtschaftliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Es liegen keine Hofstellen und landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Plangebiet. Wir äußern keine Bedenken oder Anregungen zur vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Naturschutz (02.06.2021)</p> <p>im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) soll der Bebauungsplan „Süd“ geändert werden.</p>	Kenntnisnahme	- Unter Abwägung der privaten und

Auf den Flurstücken 3544 und 3545 sollen die alten Gebäude (Lager- und Gewerbehalle sowie zwei-stöckiges Bürogebäude) abgerissen und zwei neue Gebäude errichtet werden. Entstehen sollen zwei getrennte Gebäude mit gemeinsamer Tiefgarage und einigen Stellplätzen entlang der Friedrichsstraße. Die Gebäude fungieren als Erweiterung des bestehenden Hotelkomplexes / Boardinghouse. Es sind direkt keine Schutzgebiete oder Biotope betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße Mitte“ liegt in ca. 300 Metern Entfernung.

Da hier Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird auf einen Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§§ 44,45 BNatSchG) sind allerdings grundsätzlich zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Der Einschätzung in der Begründung (S. 8 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“), dass keine erheblichen Auswirkungen auf Arten entstehen, kann nicht zugestimmt werden. Zum einen ist diese Einschätzung nicht nachvollziehbar, da kein artenschutzrechtliches Gutachten eingereicht wurde. Daher ist völlig unklar, wie, wann und durch wen die Angaben ermittelt wurden. Des Weiteren werden nur die bestehende Vegetation und die Folgen eventuell wegfallender Pflanzen in Betracht gezogen. Der Abriss der Gebäude selbst hingegen wird nicht beachtet. Gerade dieser könnte besonders für Vögel (hier besonders die Gebäudebrüter) und eventuell Fledermäuse eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Daher ist eine artenschutzrechtliche Kartierung auch in Bezug auf Vögel und Fledermäuse durchzuführen und bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Ohne detaillierte Grundlage Nistkästen aufzuhängen ist u.E. nicht sinnvoll und zielführend. Daher sollte erst ermittelt werden, welche Arten tatsächlich im Plangebiet vorkommen bzw. durch die angedachten Vorhaben betroffen sind. Auf dieser Grundlage sind die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

Bekannt.

Das Plangebiet wurde seit Jahrzehnten intensiv gewerblich genutzt und ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. 2011 wurde dieses bereits erstmalig überplant und für eine alternative / neue Nutzung als Mischgebiet vorgesehen. Die aktuelle BPlanänderung nimmt diese Planung auf und passt im Wesentlichen lediglich das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen an die aktuellen Anforderungen und Ziele der nun konkret geplanten und städtebaulich so gewünschten Neubebauung an.

Gemeindliche Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau etc.) als Grundlage für die Umsetzung / Vollzug des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen. Die Bauleitplanung selbst löst auch noch keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG aus.

Eine Inaugenscheinnahme ergab keine konkreten Anhaltspunkte für solch massive artenschutzrechtliche Konfliktpotentiale, welche die Bebauungsplanänderung ggf. nicht vollzugsfähig erscheinen lassen könnten.

Auch artenschutzrechtliche Prüfungen haben sich am Maßstab der praktischen Vernunft auszurichten, Untersuchungen „ins Blaue hinein“ sind nicht erforderlich. Der Aufwand muss dem Verhältnis-

öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird eine ggf. erforderliche Prüfung eventueller artenschutzrechtlicher Belange durch den Eigentümer / Vorhabenträger vor einem konkreten Eingriff als sachgerecht und ausgewogen erachtet.

Eine entsprechende Verpflichtung wird in Abstimmung und mit Zustimmung des Grundstückseigentümers / Vorhabenträgers den Textteil aufgenommen.

Eingriff

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anwendbar. Trotzdem müssen Umweltbelange und Umweltstandards in der Bauleitplanung berücksichtigt und gegebenenfalls abgewogen werden. Auch sind die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen zu erhalten bzw. zu kompensieren.

Die Erhöhung der Vollgeschosse von II auf III ist aus naturschutzfachlicher Sicht als positiv zu bewerten, da für mehr Wohneinheiten nicht mehr Bodeneinheiten versiegelt werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Hanglage, Eingrünung und Umgebungsbebauung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gegeben.

Die Anlage von Photovoltaik - Anlagen wird ebenfalls als positiv erachtet, ebenso wie die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung und wasserdurchlässigen Freiflächen. Diese Ziele sollten noch in die Festsetzungen übernommen werden.

mäßigkeitsgrundsatz entsprechen. Unabhängig hiervon müssen aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Regelungen auch ohne die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens alle bisher hier schon baurechtlich zulässigen Maßnahmen im Bestand (Sanierung, Modernisierung, Abbruch, Freiräumungen, Neu- und Ersatzbauten etc.) die artenschutzrechtlichen Anforderungen einhalten, für deren Erfüllung der jeweilige Eigentümer / Bauherr verantwortlich ist.

Eine vorauseilende, ausführliche, langwierige und teure artenschutzrechtliche Prüfung wird daher für dieses Bebauungsplanverfahren aktuell nicht als zielführend erachtet.

Vielmehr wird eine baubiologische Begleitung oder eine Begutachtung zeitnah vor dem jeweiligen konkreten Eingriff (Abbruch / Freiräumungen etc.) durch den Bauherr / Vorhabenträger als angemessen erachtet. Sollten sich hierbei wesentliche Konflikte abzeichnen, werden entsprechende Maßnahmen mit dem Landratsamt abgestimmt.

Mit Zustimmung des aktuellen Grundstückseigentümers / Vorhabenträgers wird eine entsprechende Regelung verpflichtend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Umweltbelange sind in der Begründung für alle üblichen Schutzgüter berücksichtigt.

Kenntnisnahme

Eine bauplanungsrechtliche Verpflichtung zur Anbringung und zur Nutzung von Solaranlagen ist im Bebauungsplan nicht möglich.

<p>Bei der insektenfreundlichen Außenbeleuchtung ist noch zu beachten, dass eine Kelvin Zahl von 2700K nicht überschritten wird, um die nachtaktiven Insekten zu schonen und zu schützen. Des Weiteren wird eine Dachbegrünung begrüßt. Diese sollte jedoch aus möglichst vielen Gras- / Blühpflanzensamen bestehen und nur einigen Sedum-Arten. Dies sollte ebenfalls in die Festsetzungen übernommen werden.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes grundsätzlich zu beachten sind und bitten die verzögerte Abgabe der Stellungnahme zu entschuldigen.</p>	<p>Die Verwendung von insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen und wasserdurchlässigen Befestigungen ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Der Artenschutz wird vor dem konkreten Eingriff beachtet.</p>	
<p>e Straßenverkehrsamt (30.03.2021)</p> <p>zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf „Süd, 18. Änderung“, werden seitens der Straßenverkehrsbehörde im derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz; an der verkehrlichen Situation ergeben sich keine Änderungen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung soll auf 1,0 bestimmt werden. Je nach Wohnungsgröße dürfte die Anzahl der geplanten Stellplätze nicht ausreichend sein. Wir möchten anregen, ausreichende Vorkehrungen für den ruhenden Verkehr zu treffen, um den Parkdruck auf die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu erhöhen.</p>	<p>Durch die zentrale Lage in direkter Nähe zur OEG-Haltestelle und der geplanten Nutzung als Hotel / Boardinghouse wird ein verpflichtender Stellplatz pro Wohnung als sachgerecht erachtet. Öffentliche Stellplätze u.a. auf den vorhandenen Straßen werden grundsätzlich für die gesamte Bevölkerung vorgehalten. Eine ggf. bereits durch die Bestandsbebauung vorliegende Stellplatzknappheit kann daher auch nicht ausschließlich zu Ungunsten neuer Vorhaben auf diese verlagert werden. 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.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die Anzahl der verpflichtend zu erstellenden Stellplätze als ausgegogen und sachgerecht erachtet.</p>
<p>f Wasserrechtsamt (12.05.2021)</p>		
<p>Untere Altlastenbehörde</p> <p>Die den Vorhabenbereich betreffenden Baugrundstücke Flst.-Nrn. 3544 und 3545, Gemarkung Dossenheim, sind als Teil des Altstandorts „Spezialfabrik für Elektrotechnik W. Dieterich und Elektro-Wärmegeätebau GmbH, 69221 Dossenheim, Friedrichstr. 89-91a“ unter der Obj.-Nr. 05875-000 in</p>	<p>Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet bzw. ist diesem bereits vor Erwerb der Fläche bekannt gewesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

unserem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst.

Der Investor des geplanten Hotels / Boardinghouses, die Fa. CCP Grundstücksverwertungs-GmbH, Dossenheim, zwischenzeitlich Eigentümer der beiden Baugrundstücke, hatte im April 2020 bei uns eine Altlastenauskunft zu den beiden Baugrundstücken erbeten, die wir am 15.04.2020 erteilt haben und nachfolgend zitieren möchten, da sie für das Bebauungsplanverfahren gleichermaßen gilt:

„Im Rahmen einer geplanten Änderung des bestehenden Bebauungsplans und Umwidmung eines Gewerbegebiets in ein Mischgebiet wurde vom Grundstücksbesitzer Herrn Lothar Dietrich im Jahr 2009 eine historische Erkundung des Firmengeländes in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind im Erkundungsbericht vom 18.01.2010 zusammengefasst und dokumentiert.

Der Bericht wurde dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, zur Prüfung vorgelegt und mit deren Stellungnahme vom 28.01.2010 wie folgt bewertet:

„Nach Durchsicht des Erkundungsberichts und der zusammengestellten Daten und Aktenauszüge zur historischen Nutzung schließen wir uns der gutachterlichen Bewertung der Standortituation an.

Auf Grundlage der vorliegenden Datenbasis und der am Standort verwendeten Stoffe kann das Kontaminationsrisiko als sehr gering eingestuft werden.

Aus den erhobenen Daten lassen sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Schadstoffeinträge oder das mögliche Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung ableiten. Wir nehmen den Altstandort deshalb als sogenannten „A“-Fall (Ausscheiden) unter der Obj.-Nr. 05875-000 in unser Kataster auf.“

Aufgrund fehlender Anhaltspunkte auf einen Eintrag wassergefährdender Flüssigkeiten bzw. derartiger Unfälle wurde der Altstandort demzufolge am 28.01.2010 wirkungspfadbezogen mit Handlungsbedarf „A“(Ausscheiden-Archivieren) auf Beweismiveau (BN) 1 bewertet:

<i>Wirkungspfad</i>	<i>Handlungsbedarf</i>
<i>Boden-Grundwasser</i>	<i>A (Ausscheiden), BN 1</i>
<i>Boden-Mensch</i>	<i>A (Ausscheiden), BN 1</i>

Allerdings weisen wir an dieser Stelle explizit darauf hin, dass mit der Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der Grundstücke verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der durchgeführten Historischen Erkundung keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht für erforderlich gehalten wurde.

Außerdem geben wir zu bedenken, dass die Grundstücke bzw. bestehenden Gebäude nach unserer Bewertung im Jahr 2010 bis dato über weitere 10 Jahre gewerblich/industriell genutzt worden sind.

Detaillkenntnisse zu stattgefundenen Nutzungen und ggf. deren Altlastenrelevanz liegen uns nicht vor. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast, die sich aus Folgenutzungen ergeben könnten, sind deshalb nicht grundsätzlich auszuschließen.

Die Hinweise wurden unter Ziff. 3.11 redaktionell als nachrichtliche Wiedergaben in den Textteil sowie in den Lageplan und Begründung aufgenommen.

Durch das geplante Bauvorhaben werden große Teile des Areals für die Anlegung der geplanten Tiefgarage ausgehoben, so dass hierbei ggf. auftretende Bodenverunreinigung entdeckt und entsprechend fachgerecht entsorgt werden können.

GGf. sind für die Flächen außerhalb der Tiefgarage weitergehende Untersuchungen erforderlich, falls beim Aushub der Baugrube ein Verdacht auf Verunreinigungen auftritt. Diese hat der Investor als Eigentümer in Eigenverantwortung durchzuführen und ggf. zu beseitigen.

Kenntnisnahme

Auch liegen der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu diesem Altstandort keine Daten über den Bodenzustand und die Bodenqualität vor.

Insofern sehen wir bei einer potentiellen Umwidmung des Firmengeländes zu Wohnnutzungszwecken durchaus Bedarf, die seit 2010 stattgefundenen Nutzungen bzgl. ihrer Altlastenrelevanz und einem Vorliegen von Anhaltspunkten zu betrachten und die Flächen ggf. nochmals neu zu bewerten.

Sollten Ihnen Kenntnisse zu den Nutzungen der letzten 10 Jahre vorliegen, bitten wir, die entsprechenden Informationen an uns weiterzuleiten.“

Unter Bezugnahme auf die obigen Ausführungen sehen wir den Bedarf, durch Untergrunduntersuchungen die Altlastenrelevanz bzw. das Gefährdungspotential der über Jahrzehnte (ab dem Jahr 1962) gewerblich/industriell genutzten Baugrundstücke zu erkunden. Dies betrifft zum einen den Wirkungspfad Boden-Mensch, der aufgrund der geplanten sensibleren Wohnnutzung auf den beiden Baugrundstücken relevant wird, als auch das Thema der potentiellen Niederschlagswasserversickerung innerhalb der Baugrundstücke, die schadlos erfolgen muss und für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser von Bedeutung ist.

An Anlehnung an die in den Bebauungsplanunterlagen enthaltene Empfehlung zur Durchführung von Baugrunduntersuchungen möchten wir eine Kombination von Baugrund- und Altlastenuntersuchungen vorschlagen. In diesem Kombinations-Fall ist jedoch die Auswahl eines in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung versierten Ingenieurbüros als Voraussetzung zu sehen, da bei der Altlastenerkundung fachspezifische Anforderungen an die Probenahme zu stellen sind. Wir raten an, den Untersuchungsumfang und die zu berücksichtigenden Untersuchungsparameter im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

Punkt 3.5 „Bodenschutz“ der Hinweise bitten wir wie folgt zu korrigieren:

- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten (Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund etc.) Verunreinigungen des Bodens und/oder geruchliche und organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Untere Bodenschutzbehörde

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen gegen die 18. Änderung des Bebauungsplans „Süd“ keine generellen Bedenken. Da es sich um eine Umnutzung im Innenbereich handelt, wird die Maßnahme insofern begrüßt, da sie die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen schont.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Hinweise wurden redaktionell im Textteil unter Ziff. 3.5 nachrichtlich ergänzt.

Kenntnisnahme

Auch bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren ist das Schutzgut „Boden“ zu berücksichtigen und vor schädlichen und vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Notwendige Eingriffe sind zu minimieren.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken, wenn zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen nachfolgend beschriebene Anforderungen als Festsetzungen / Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Bevorzugt sind die Oberböden auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und dort im Rahmen der Geländeaußengestaltung wieder einzubauen. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.
- Die anfallenden Erdaushubmassen, insbesondere aus einem Tiefgaragenaushub, sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt nach Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

(07.05.2021)

Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Süd, 18. Änderung“, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise, keine Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten für die Wasserversorgung.

Eine Abwägung mit dem Schutzgut Boden ist in der Begründung erfolgt und entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan aufgenommen.

Kenntnisnahme

-

<p>Wasserversorgung</p> <p>1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</p>	Hinweis wurde dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.	Kenntnisnahme
<p>Grundwasserschutz</p> <p>1. 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.</p> <p>2. Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.</p> <p>3. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt</p> <p>4. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</p> <p>5. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>6. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.</p> <p>7. Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken/ des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.</p>	Die Hinweise wurden redaktionell im Textteil unter Ziff. 3.5 nachrichtlich ergänzt.	Kenntnisnahme
<p>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht (07.05.2021)</p> <p>Aus der Sicht des Referates für Kommunalabwasser und Gewässeraufsicht gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.</p>	Kenntnisnahme	-

4 Regierungspräsidien

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

5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Nachbarschaftsverband (05.05.2021)</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen im Süden der Gemeinde Dossenheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Boardinghouses geschaffen werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wir haben keine weiteren Anregungen.</p> <p>Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss den rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung digital zu, damit wir unsere Unterlagen aktuell halten können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Erfolgt.</p>	-

6 Sonstige

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

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

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