Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein – Neckar - Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Süd,
19. Änderung“

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
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) 4

1 Nachbargemeinden 4
- a keine 4

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen 4
- a Amprion GmbH 4
- b Fibernet.rn Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar 4
- c MVV Netze GmbH 4
- d Netze BW GmbH 5
- e Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH 6
- f Deutsche Telekom Technik GmbH 6
- g Vodafone 7

3 Landratsamt 9
- a Altlasten und Bodenschutz: 9
  - Altlasten 9
  - Bodenschutz 11
- b Baurecht 12
- c Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz 16
- d Flurneuordnung 17
- e Kreisforstamt 17
- f Naturschutz 20
  - Artenschutz 21
- g Straßenverkehrsamt 23
- h Vermessungsamt 23
- i Wasserrechtsamt 23
  - Grundwasserschutz / Wasserversorgung 23
  - Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht 23
  - Altlasten und Bodenschutz 24

4 Regierungspräsidien 25
- a RP Karlsruhe 25
  - Raumordnungsbehörde 25
- b RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 25
  - Allgemeine Angaben 25
  - Landesforstverwaltung 26
  - Geotechnik 26
  - Boden 26
  - Mineralische Rohstoffe 26
  - Grundwasser 26
  - Bergbau 27
  - Geotopschutz 27
  - Allgemeine Hinweise 27

5 Verbände 28
- a Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 28
- b Verband Region Rhein-Neckar 28

6 Sonstige 29
- a Polizeipräsidium Mannheim 29

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit 30

a Einwender/in 1 30
b Einwender/in 2 31
c Einwender/in 3 33
d Einwender/in 4 35
e Einwender/in 5 36
f Einwender/in 6 37
g Einwender/in 7 38
h Einwender/in 8 39
i Einwender/in 9 41
j Einwender/in 10 42
k Einwender/in 11 45

III Adressliste der Einwender Bürger / Öffentlichkeit (nichtöffentlich) 46

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 Amprion GmbH (17.03.2023) 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 Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt (s.u.)	-
b Fibernet.rn Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar (06.03.2023) gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens des Zweckverbandes High-Speed-Netz-Rhein-Neckar keine Einwände.	Kenntnisnahme	-
c MVV Netze GmbH (07.03.2023) Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir zu o.g. Betreff wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme	-

	Im Geltungsbereich der geplanten Baumaßnahme sind keine Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen der MVV Energie AG verlegt. Somit bestehen aus unserer Sicht keine Einwände zu der geplanten Baumaßnahme.		
d	**Netze BW GmbH** (24.04.2023) Die Änderung des Bebauungsplans wurde von uns, soweit möglich, auf die Belange der Stromversorgung (Nieder- und Mittelspannung) hin überprüft. Im Bereich des geplanten Bauvorhabens befinden sich vorhandene, in Betrieb befindliche Anlagen der Netze BW GmbH. Folgende Betriebsmittelarten und Nennspannungen sind betroffen: - Niederspannungskabel (0,4 kV) - Niederspannungsfreileitungen (0,4 kV) - Mittelspannungskabel (20 kV) - Nachrichtenwege - Schutzrohre Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden. Die Betriebsmittel im Baufeld dienen der öffentlichen Stromversorgung und müssen weiterhin Bestand haben. Wir bitten darum, Ihre Baumaßnahme/Leitungen so zu planen und zu verlegen, dass die erforderlichen Mindestabstände zu unseren Bestandsleitungen eingehalten und möglichst keine Änderungen unserer bestehenden Betriebsmittel erforderlich werden. Anhand der Unterlagen lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen, ob und in welchem Umfang unsere Betriebsmittel durch Ihre Baumaßnahme geändert werden müssen. Sollten vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen Änderungen oder Schutzmaßnahmen unserer Anlagen erforderlich werden, so bitten wir Sie, diese Maßnahmen rechtzeitig (min. 16 Wochen vor Baubeginn) mit unserer Projektierung (Mail: a.viesta@netze-bw.de) abzustimmen. Eine Vereinbarung über die Kostentragung von ggf. erforderlichen Änderungsmaßnahmen muss vor Baubeginn getroffen werden. Um eine Beschädigung von Kabeln zu vermeiden, muss bei Grabarbeiten deren genaue Lage durch Herstellung von Suchschlitzen mittels Handarbeit vor Baubeginn ermittelt werden. Werden bei den Grabarbeiten Versorgungskabel freigelegt, ist unser Auftragszentrum (Kontaktdaten unten) zu ver-	Vor Beginn der Erschließung des Baugrundstückes werden durch den Bauherren/ beauftragte Firmen entsprechende Leitungsauskünfte eingeholt. Stellungnahme und Kontaktadressen wurden dem Investor zur weiteren Verwendung weitergeleitet.	Kenntnisnahme, kein Änderungsbedarf am Bebauungsplan

ständigen, damit die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen abgesprochen werden können. Bei Arbeiten in der Nähe von Stromleitungen ist für die Abstimmung von Sicherungsmaßnahmen unser Auftragszentrum mindestens drei Wochen vor Baubeginn zu kontaktieren. Auftragszentrum Ettlingen, Betriebsservice Kurpfalz und Hardt: Tel.: +49 7243 180-425, Hardwarefax: +49 7243 180-460, Softwarefax: +49 72191420562 E-Mail: az.nord-kpf-hdt@netze-bw.de Vor Wiederverfüllung von freigelegten Versorgungskabeln ist ebenfalls unser Auftragszentrum zu informieren, damit die Kabellage abgenommen werden kann. Wir bitten um erneute Abstimmung, sobald sich Änderungen oder Konkretisierungen beim geplanten Bauvorhaben ergeben, die unsere Belange betreffen könnten.		
e **Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH** (12.04.2023) es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. 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. 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.	Kenntnisnahme Vor Beginn der Erschließung des Baugrundstückes werden durch den Bauherren / beauftragte Firmen entsprechende Leitungsauskünfte eingeholt. Stellungnahme und Kontaktadressen wurden dem Investor zur weiteren Verwendung weitergeleitet.	- Kenntnisnahme
f **Deutsche Telekom Technik GmbH** (18.04.2023) Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme	-

	Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten: Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten. Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan). 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. 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. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Anlage: Leitungsplan	Vor Beginn der Erschließung des Baugrundstückes werden durch den Bauherren / beauftragte Firmen entsprechende Leitungsauskünfte eingeholt. Stellungnahme und Kontaktadressen wurden dem Investor zur weiteren Verwendung weitergeleitet.	Kenntnisnahme
g	**Vodafone** (07.03.2023) Jetzt unseren neuen Service nutzen Entdecken Sie jetzt die neueste Version unserer Planauskunft und nutzen Sie diese bequem mit Internet-Explorer, Google Chrome und Firefox. Sie erhalten Informationen über Glasfaserkabel im Auskunftsbereich und Hdd-Bohrprotokolle. Ein neues Benutzermanagement hilft Ihnen bei der Planung. Alle Änderungen im Detail stellen wir Ihnen in der Online-Hilfe zur Verfügung. Bei Fragen helfen wir Ihnen gern persönlich weiter unter UM.planauskunft@vodafone.com. Städte, Kommunen, Bauträger, Tiefbauer und Ingenieurbüros können über die Online-Planauskunft schnell und einfach Zugriff auf Trasseninformationen erhalten. Nutzen Sie unsere kostenlose Online-Planauskunft.	Kenntnisnahme Vor Beginn der Erschließung des Baugrundstückes werden durch den Bauherren / beauftragte Firmen entsprechende Leitungsauskünfte eingeholt. Stellungnahme und Kontaktadressen wurden dem Investor zur weiteren Verwendung weitergeleitet.	- Kenntnisnahme

Einfach registrieren und online auf unsere Pläne zugreifen. https://planauskunft.unitymedia.de/OPLA-DE/		

3 Landratsamt

(15.03.+19.04+27.04.2023)

Nr.	Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a	**Altlasten und Bodenschutz:** (27.04.2023) die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans „Süd, 19. Änderung" zu den Themen Altlasten und Bodenschutz nachfolgend Stellung:		
	Altlasten		
	Nach aktueller Prüfung unseres Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine erfassten Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2018) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.	Kenntnisnahme	-
	Allerdings umfasst der Vorhabenbereich eine alte Abraumhalde des benachbarten Steinbruch Lefe-renz, in dem Quarzporphyr abgebaut und gebrochen worden war.	Bekannt.	-
	Auf Basis von 4 Rammkernsondierungen (RKS), durchgeführt im Rahmen einer Baugrunduntersuchung durch die Töniges GmbH, besteht der Abraum innerhalb des Vorhabenbereichs aus gebrochenem Quarzporphyr, teilweise vermischt mit tonigem und feinsandigem Schluff. Ergänzend wurden Ziegelstein- und Betonbruchstücke als anthropogene Fremdbestandteile im Abraum festgestellt.		
	Die aus den Auffüllungshorizionten der RKS 1 bis RKS 3 gewonnene Mischprobe enthielt mit 41 mg/kg einen quarzporphyrtypischen, erhöhten Arsen-Gehalt, der eine grundsätzliche Entsorgungsrelevanz von baudbedingt anfallendem, überschüssigen Abraum nach sich zieht. Ein freie und uneingeschränkte Wiederverwendung von anfallendem Aushub ist damit nicht mehr zulässig.	Kenntnisnahme	-
	Hinsichtlich der geplanten Umwidmung der Abraumhalde zu Wohnnutzungszwecken gibt die BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsform Wohngebiete, die Einhaltung eines Arsen-Prüfwerts von 50 mg/kg vor. Für Kinderspielflächen gilt es - aufgrund der sensibleren Nutzungsform - einen Arsen-Gehalt von 25 mg/kg als Prüfwert zu unterschreiten. Die Einhaltung der Werte ist unabhängig davon zu sehen, ob die Arsenverunreinigungen anthopogen verursacht worden sind oder geogen bedingt im standortbezogenen Ausgangsgestein vorliegen.		

Bisher liegt ein einzelnes Mischprobenuntersuchungsergebnis vor, dass das Vorliegen von erhöhten Arsen-Gehalten nachweist aber nicht als repräsentativer Wert für den Gesamtvorhabenbereich angesehen werden kann. Aufgrund der bekannten Konzentrationsvarianz im Ausgangsgestein sind höhere Arsen-Gehalte und damit Prüfwertüberschreitungen im Vorhabenbereich nicht grundsätzlich auszuschließen. Für eine abwägungsfehlerfreie Aufstellung des Bebauungsplans hielten wir es im Regelfall für erforderlich, im Vorfeld repräsentative Untersuchungen des Baugrunds bzw. des Oberbodens auf den Parameter Arsen in Auftrag zu geben. Anhand der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch wäre anschließend zu entscheiden, ob eine Wohnnutzung bedenkenlos möglich ist oder ob zur Realisierung der Planung Sicherungsmaßnahmen anzuwenden wären. Da sich aufgrund der Steillage der Abraumhalde bereits jetzt die Notwendigkeit von umfangreichen Erdbewegungen mit Materialverschiebungen und Vermischungen abzeichnet, wäre bei der gebenen Standortsituation eine Oberbodenprobenahme im Vorfeld kein probates Mittel zur Erkundung und Bewertung des Wirkungspfads Boden-Mensch. Bei anzunehmenden höheren Arsen-Gehalten im Baugrund mit einhergehenden Prüfwertüberschreitungen halten wir eine abwägungsfehlerfreie Aufstellung des Bebauungsplans in diesem Falle nur dann für gegeben, sofern nach Abschluss der Erdarbeiten auf zukünftigen Frei- und Grünflächen eine geeignete und ausreichende Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial erfolgen wird. Zur Unterbindung einer Gefährdungslage für den Wirkungspfad Boden-Mensch wäre eine Mindestmächtigkeit der Abdeckung von 35 cm vorzugeben. Alternativ wäre der anstehende Baugrund nach Fertigstellung der Aussenanlagen und Freiflächen durch mindestens drei Oberbodenprobenahmen nach den Vorgaben der BBodSchV durch einen Altlastengutachter zu untersuchen und die Unbedenklichkeit für eine Nutzung als Aufenthaltsfläche für Menschen zu dokumentieren. Die Oberbodenergebnisse wären dem Gesundheitsamt und der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zur Prüfung vorzulegen. Ergäben sich hierbei Prüfwertüberschreitungen, wären Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen erforderlich, für deren Umsetzung sich der Bauherr im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung gegenüber der Gemeinde Dossenheim als Träger der Bauleitplanung vertraglich zu verpflichten hätte. Selbstverständlich müsste der Bauherr auch die Durchführung der Oberbodenuntersuchungen vertraglich zusichern. Erfahrungsgemäß ist die Zusammensetzung von Abraumhalden uneinheitlich. Anthropogene Fremdbestandteile, Abfallablagerungen und auch sonstige altlastenrelevante Materialien und Stoffe sind als Bestandteile nicht grundsätzlich auszuschließen. Bezüglich einer potentiellen Altlastenthematik sind deshalb folgende Anforderungen als Festsetzungen/Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:	Bei der geplanten Hochbaubaumaßnahme sind topographisch bedingt im größeren Umfang Erdarbeiten erforderlich. In diesem Zuge werden weitere Untersuchungen zu Verwertung / Entsorgung des Gesteinsmaterials angestellt und die Maßnahme durch einen Geologen begleitet. Vielmehr wird die 2. Variante (s. unten), wie vom Landratsamt vorgeschlagen, für zielführend erachtet. Grundsätzlich ist die Umsetzung der Planung / Bebauung mit einem Wohngebäude unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben durch entsprechende technische Maßnahmen (ggf. Deponierung des Aushubes und Aufbringung von unbedenklichem Bodenmaterial) umsetzbar und in dieser Region ein übliches Verfahren, da geogenbedingte Arsenbelastungen weit verbreitet sind. Ggf. wird falls erforderlich bei der Bauausführung geeignetes und unbedenkliches Fremdmaterial für die Anlage der Außenbereiche etc. angefahren und eingebaut. Dem Bauherren ist dies aufgrund des von ihm beauftragten geologischen Gutachtens bekannt und der Bauherr hat bereits erklärt, dass er in einem ohnehin beabsichtigten, städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Dossenheim – schon im eigenen Interesse – eine entsprechende Untersuchung beauftragen und entsprechend den dortigen Ergebnissen verfahren wird. Insofern wird	Kenntnisnahme

• Sofern Altlasten oder lokale Verunreinigungen des Baugrunds und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.	von der alternativen Möglichkeit, wie vom Landratsamt vorgeschlagen, Gebrauch gemacht Eine entsprechende Regelung kann aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlagen nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies wird jedoch bei den Hinweisen und in der Begründung entsprechend ergänzt.	
Bodenschutz Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gern. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung durchgeführt.		
Auch bei Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren ist das Schutzgut „Boden" zu berücksichtigen und vor schädlichen und vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, durch die ein Eingriff reduziert und ggf. auch kompensiert werden kann, sind vollumfänglich auszuschöpfen und festzusetzen. Das effektive Kompensationsmittel in Form einer Dachbegrünung wird bedauerlicherweise bisher nicht angewandt. Wir bitten zu prüfen, ob eine Änderung der Satteldachform in Flachdach mit Dachbegrünung möglich ist. Wir verweisen zu dieser Thematik auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 21.04.2023.	Das Schutzgut Boden ist in der Begründung berücksichtigt. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als nichtüberbaubare Fläche festgesetzt und somit vor erheblichen Versiegelungen geschützt. Die Herausforderungen und Probleme durch den Klimawandel und die positiven Effekte von Dachbegrünungen (Mikroklima im Gebäude und im Plangebiet, Regenwasserpufferung und Verdunstung, Kühlung / Wirkungsgrad von Photovoltaik, Lebensraum für Pflanzen und Tiere / Artenschutz, längere Lebensdauer der Dacheindeckung etc.) sind bekannt. Auf eine zwingende Vorgabe von ausschließlich Flachdächern oder Dachbegrünungen wird verzichtet, da es sich um ein Bestandsgebiet mit überwiegend klassischen Satteldächern handelt und sich die geplante Bebauung somit besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.	Kenntnisnahme
Neben den unter Punkt 3.4" Bodenschutz" als Hinweise aufgeführten grundsätzlichen Bodenschutzanforderungen bitten wir um folgende Ergänzung:	Hinweise wurden entsprechend ergänzt.	

	• Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen.		
	Abschließend erwähnen möchten wir, dass nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmeter Boden- bzw. Baugrundaushub gemeinsam mit dem Bauantrag ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist. Dieses wird durch die zuständige Untere Abfallrechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Bei Fehlen des Abfallverwertungskonzepts sind die Bauantragsunterlagen unvollständig.	Kenntnisnahme. Stellungnahme wurde dem Bauherren zur Beachtung weitergeleitet.	
b	**Baurecht** (19.04.2023)		
	Zum angebotsbezogenen Bebauungsplan: In der Begründung ist ausgeführt, dass der Bauleitplanung eine konkrete Entwurfsplanung zugrunde liegt. Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hingewiesen. Sollte weiterhin ein angebotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, sollte die Begründung weniger auf die konkrete Einzelplanung abheben, sondern abstraktere städtebauliche Zielvorstellungen beschreiben. Die Einzelplanung könnte aus der Begründung entnommen werden.	Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan soll nicht aufgestellt werden bzw. ist städtebaulich nicht erforderlich. Grundsätzlich entspricht eine allgemeine Baureifmachung und die Schaffung von Baumöglichkeiten im Innenbereich auch ohne direkte Vorhabensbindung den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Aufgrund der schwierigen Topographie ist der Bezug und die Darstellung / Visualisierung einer möglichen Bebauung jedoch für alle Beteiligten und insbesondere die Anwohner sinnvoll und wird daher beibehalten. 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.	Der Bebauungsplan wird im bisherigen Verfahren fortgeführt.
	Zu Ziff. 1.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften: Da mit der 19. Änderung des Bebauungsplanes kein förmliches Aufhebungsverfahren einhergeht, wird angeregt, nicht auf ein „Aufheben“ der bisherigen Festsetzungen abzuheben, sondern auf ein „Über-	Die Formulierung wird entsprechend redaktionell angepasst.	Kenntnisnahme

schreiben“ hinzuweisen. Hierdurch würde klargestellt, dass kein förmliches (Teil) Aufhebungsverfahren durchgeführt wird, sondern eine „Überschreiben“ der alten Festsetzungen durch neue (Rechtsgrundsatz „lex posterior derogat legi priori – das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“).		
Zu Ziff. 1.1 der Begründung – Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB: Da das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird, ist nicht nachvollziehbar, weshalb in der Begründung auch die Verfahrensvoraussetzungen des § 13b BauGB thematisiert werden. Die Aussagen zu § 13b sollten entfallen.	Die Formulierung wird entsprechend redaktionell angepasst.	Kenntnisnahme
Zu Ziff. 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Nebengebäude: Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO – „wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“ - zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung. Die Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann somit ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Dieser Vorbehalt ermächtigt jedoch nicht die Zulassungsfähigkeit in eine allgemeine Zulässigkeit umzuwandeln. Es wird daher angeregt, die Zulassungsfähigkeit von größeren Nebengebäuden (> 40 m^3 Brutto-Rauminhalt, > 3,0 m Höhe) nach § 23 Abs. 5 BauNVO auszuschließen. Außerdem könnte die Bebauung durch Nebengebäude innerhalb des 2,50 m Abstandes zu den Grundstücksgrenzen von Verkehrsflächen ausgeschlossen werden. Kleinere Nebengebäude, welche den Abstand einhalten, könnten somit gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.	Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Einschränkung, Nebengebäude sollen außerhalb der Baufenster nur bis 40m^3 und 3 m Höhe zugelassen werden können. Zur Klarstellung, dass diese nicht allgemein zugelassen werden können, wird die Festsetzung entsprechend redaktionell klargestellt.	Kenntnisnahme
Zu Ziff. 1.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Kompensationsmaßnahmen: Nach unserer Auffassung handelt es sich bei den Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Rodungsverbot sowie zum Reptilien- und Bauschutzzaun um Maßnahmen, welche keine bodenrechtliche Relevanz aufweisen, insbesondere aufgrund der fehlenden Dauerhaftigkeit. Aus diesem Grund sind diese Maßnahmen unseres Erachtens planungsrechtlich nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar (vgl. Brügel-mann/Gierke, BauGB § 9 Rn. 798 ff.). Die Festsetzungen sollten daher entfallen und könnten als Hinweise aufgenommen werden.	Die beiden gerügten Festsetzungen sind nach unserer Auffassung zwar rechtmäßig, da der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg auch CEF-Maßnahmen, trotz ihres temporären Charakters, als wirksam ansieht. Da wir hier aber ohnehin eine vertragliche Regelung anstreben, kann dies mit noch größerer Rechtssicherheit vertraglich geregelt werden. Daher sind die beiden gerügten Maßnahmen nun als Hinweise aufgenommen und werden vertraglich im Verhältnis Landratsamt – Gemeinde – Bauherr geregelt.	Kenntnisnahme
Zu Ziff. 1.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB werden zeichnerisch konkrete Standorte für die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Allerdings werden diese durch die textlichen Festsetzungen aus-	Eine ganz genaue / unverrückbare Festlegung von Bepflanzungen im Bebauungsplan ist nicht prakti-	Die symbolische Lagedarstellung der

gehebelt, da die genauen Standorte variabel sind. Insoweit herrscht ein gewisser Widerspruch zwischen schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Es wird angeregt, die zeichnerische Festsetzung entfallen zu lassen und es bei der schriftlichen Festsetzung zu belassen.	kabel, da diese den Bauherren jegliche Gestaltungsfreiheit für die Gartengestaltung oder Zufahrten etc. nimmt, was städtebaulich nicht gewollt und vertretbar ist. Um dennoch ein städtebauliches Konzept bzw. Gestaltungsziele (z.B. Straßenraum- und Freiflächengestaltung) und klimatische bzw. naturschutzrechtliche Belange in Grundzügen verbindlich vorgeben bzw. deren Umsetzung im Planungssinne umsetzen zu können, ist eine rein textliche Vorgabe nur einer Anzahl von Bäumen ebenfalls nicht praktikabel und städtebaulich unerwünscht. Eine Vorgabe einer variablen Lage auf dem Grundstück (z.B. im Vorgarten oder hinter dem Gebäude) mit einer im Lageplan eingezeichneten symbolischen / variablen Lage und verbindlichen Anzahl für diesen Bereich wird daher als sachgerecht und ausgewogen erachtet und beibehalten.	Bäume im Lageplan wird beibehalten.
Zu Ziff. 2.1.2 c) und d) der örtlichen Bauvorschriften – Gebäudelänge: Da eine Rechtsprechung (Beschluss VG KA v. 13.04.2021, 5 K 5522/19) die Bestimmtheit von Formulierungen wie „Gebäudelängen“ anzweifelt (Wie wird die Gebäudelänge bestimmt?) und hier einen Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot aus Art. 20 Abs. 3 GG feststellt, wird empfohlen, zu definieren, wie die maßgebliche Gebäudelänge zu ermitteln ist (Hinzurechnung von seitlichen Vorbauten, Dachüberständen etc.).	Die Formulierung bezieht sich auf die Fassadenlänge ohne untergeordnete Bauteile. Dies wurde im Textteil entsprechend redaktionell ergänzt / klargestellt.	Kenntnisnahme
Zu Ziff. 2.1.2 f) der örtlichen Bauvorschriften – Solar- und Photovoltaikanlagen: Es wird angemerkt, dass die Festsetzung des oberen Bezugspunktes der Gebäudehöhe (Oberkante des Gebäudes) mit der örtlichen Bauvorschrift Ziffer Ziff. 2.1.2 f) korrelieren könnte, da nach dieser Festsetzung Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von max. 0,5 m über Oberkante der Dachhaut/Attika zulässig sind. Dies könnte dazu führen, dass durch den Aufbau einer Solaranlage auf dem Dach das eigentliche Gebäude nicht die maximale Gebäudehöhe von 149 m ü. NHN ausschöpfen könnte.	Aufgeständerte Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sollen sich gem. der Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften aus gestalterischen Gründen nur max. 0,5 m von der Dachhaut abheben dürfen, auch wenn das Gebäude die max. Gebäudehöhe nicht ausschöpft Dies ist städtebaulich so gewollt um z.B. auf niedrigen Gebäuden (Bungalows etc.) sehr hohe und weit abstehende unansehnliche Anlagen zu vermeiden.	Kenntnisnahme

Zu Ziff. 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften – Ableitung von Oberflächenwasser Das Verbot zur Ableitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen kann nicht auf Grundlage des § 74 Abs. 1 LBO geregelt werden, da das Verbot keine der in § 74 Abs. 1 S. 1 LBO genannten Rechtfertigungsgründe dient. Es wird angeregt, das Verbot als Hinweis aufzunehmen.	Die Regelung wurde als Hinweis gekennzeichnet, verbleibt aber wegen der Praktikabilität / Anwendbarkeit / Verständlichkeit für Bauherren und Planer unter Ziff. 2.3.1.	Kenntnisnahme
Zu Ziff. 3.3.1 und 3.3.2 der Begründung – Wasserdurchlässige Stellplätze: Da die Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.9 geregelt ist, sollte die entsprechende Begründung vom bauordnungsrechtlichen in den bauplanungsrechtlichen Teil übernommen werden.	Begründung wurde entsprechend redaktionell korrigiert.	Kenntnisnahme
Zu Ziff. 2.3.2 und 2.3.3 der örtlichen Bauvorschriften – Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzten Grundstücken: Die Bestimmungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind unseres Erachtens nicht von den Rechtfertigungsgründen des § 74 Abs. 1 S. 1 LBO gedeckt und können daher nicht als örtliche Bauvorschrift geregelt werden. Es wird daher empfohlen, die geforderten Abstände als Hinweis aufzunehmen.	Die Regelung der Abstände zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wurde zu den Hinweisen gem. Nachbarrechtsgesetz BW verschoben.	Kenntnisnahme
Zu Ziff. 3.9 der Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise – Denkmalschutz: Durch die Novellierung des Denkmalschutzgesetzes haben sich Organisationsänderungen ergeben. Es wird daher angeregt, die Formulierung in § 20 Abs. 1 DSchG zu verwenden, wonach Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen sind.	Der Hinweis wurde redaktionell überarbeitet.	Kenntnisnahme
Zum zeichnerischen Teil – Räumlicher Geltungsbereich: Es wird empfohlen, das Abgrenzungsplanzeichen gemäß der Planzeichenverordnung direkt an die jeweilige Grundstücksgrenze anzulegen (äußere Bandierung mit durchgezogener dünner Linie zwischen den breiten Strichlinien an der planzugewandten Seite), um Diskussionen zum Rechtscharakter des Zwischenraums zu vermeiden.	Das Planzeichen ist in der Zeichenerklärung eindeutig dargestellt. Der geringe Abstand dient der besseren Lesbarkeit des Planes und wird unverändert beibehalten.	Kenntnisnahme
Zum zeichnerischen Teil – Maßangaben: Es wird angeregt, weitere Maße im zeichnerischen Teil bzgl. der überbaubaren Flächen und des Sichtfeldes und deren Abstände zu den Grundstücksgrenzen zu ergänzen, um die Lage der Flächen genau bestimmen zu können.	Die maßgeblichen Abstände / Größen sind bereits vermaßt. Eine Eintragung weiterer Bemaßungen vermindert die Lesbarkeit des Plans und wird daher nicht vorgenommen.	Kenntnisnahme

Allgemeine Schlussbemerkungen: Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.	Bekannt, Plan wird angezeigt.	Kenntnisnahme
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.	Bekannt, Planfertigungen werden übermittelt.	
Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.	Bekannt, erfolgt.	
c Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz (15.03.2023)		
nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:	Kenntnisnahme	-
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 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Aufgrund dieser Tatsache und den entsprechenden weiteren Maßen der baulichen Nutzung gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 48 m^3/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.	Nachweis über ausreichende Löschwasserversorgung ist ggf. im Bauantragsverfahren zu erbringen.	
2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m^3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes 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 Löschwasserentnahmestellen 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 des Objektes zu berücksichtigen		
d Flurneuordnung (24.04.2023) Im Bereich des Bebauungsplans liegen weder laufende noch geplante Flurneuordnungsverfahren. Belange der Flurbereinigung werden von der Planung nicht berührt. Wir bringen daher keine Bedenken oder Anregungen vor.	Kenntnisnahme	-
e Kreisforstamt (28.04.2023) Bereits in den Jahren 2020 und 2022 forderte die Gemeinde bei der unteren Forstbehörde eine Einschätzung zu der Frage an, ob die von der Bebauungsplanung betroffenen Flächen der Flurstücke 3723/9 und 3723/1 auf Gemarkung Dossenheim Waldeigenschaft nach § 2 Landeswaldgesetz haben. In beiden Jahren fand eine Ortsbegehung statt, beide Mal wurde festgestellt, dass es sich nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Inzwischen trat keine Änderung dieser Einschätzung ein, sodass die Planungen keine Inanspruchnahme von Waldflächen nach sich ziehen. Allerdings ist der an die beiden oben genannten Flurstücke angrenzende Baumbestand auf den Flurstücken 3723 und 3723/6 als Wald im Sinne des Gesetzes einzustufen. Somit ist für die Bebauungsplanung der gesetzliche Waldabstand nach § 4 (3) Landesbauordnung einzuhalten. Die vorliegende Planung beinhaltet keinen ausreichenden Waldabstand. Die untere Forstbehörde erhebt daher Bedenken gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Süd“. Der beschriebene Waldbestand besteht vornehmlich aus Robinien, die am Standort eine geringe Wuchskraft und eine reduzierte Vitalität aufweisen. Die Baumhöhen überschreiten im Moment 25 m nicht und es ist anzunehmen, dass auch in Zukunft die Baumhöhe bei unter 30 m liegen wird. Daher kann in diesem Fall ausnahmsweise der Waldabstand auf 25 m reduziert werden.	Gem. §4 Abs. 3 LBO müssen Gebäude von Wäldern und umgekehrt aber auch Wälder von Gebäuden einen Abstand von 30 m (Durchschnittshöhe hiebreifer Bäume) einhalten. Dies ist jedoch gem. LBO ausdrücklich nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan einen geringeren Abstand vorsieht bzw. auch nicht zu rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen. Eine Unterschreitung des Waldabstandes zu den Flurstücken 3723 und 3723/6 ist städtebaulich gerechtfertigt, da bereits die vorhandene benachbarte Bebauung diesen Abstand ebenfalls unterschreitet, das geplante Bauvorhaben einen vergleichbaren Abstand vorsieht und es sich faktisch um eine Baulücke am Ortsrand handelt. Damit obliegt voraussichtlich dem Waldbesitzer bereits jetzt eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht zur best. Bebauung, welche durch die geplante Neubebauung in einem vergleichbaren Abstand nicht unverhältnismäßig zu Lasten des Walbesitzers erhöht wird. Dies wird als angemessen, da bereits Bestandsbebauungen im Einwirkungsbereich des Waldes vorhanden sind, es sich bei der Waldfläche um	Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die städtebaulich bedingte Unterschreitung des Waldabstandes als ausgewogen und sachgerecht erachtet und die Lage des Baufensters unverändert beibehalten.

	eine Aufforstung auf einer Abraumhalde als Plantage mit nicht heimischen und nicht standortgerechten Robinien handelt, welche bereits überwiegend vorgeschädigt und in absehbarer Zeit größtenteils abgängig sein werden und die natur- und artenschutzrechtlichen Auswirkungen (s. Gutachten) als gering einzuschätzen sind. Dazu ist vorgesehen, dass sich der Bauherr spätestens im Rahmen des Bauantragverfahrens dazu verpflichtet, eine entsprechende Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem Waldbesitzer abzugeben. Weiterhin gibt der Bauherr gegenüber dem Eigentümer des bewaldeten Grundstücks eine Erklärung ab, mit der dieser sich gegenüber dem Waldeigentümer verpflichtet, innerhalb des 30 m - Abstands zu dem zu errichtenden Gebäude selbst und auf eigene Kosten die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen, also die entsprechenden Überprüfungen auf eigene Kosten vornehmen zu lassen und die sich aus diesen Überprüfungen abzuleitenden Schritte selbst und auf eigene Kosten vornehmen zu lassen. Er wird gleichzeitig der Waldeigentümerin anbieten, darüber hinaus auch fürsorglich auf alle Haftungsansprüche, die sich aus der Unterschreitung des Waldabstandes gemäß LBO ergeben, zu verzichten. Im städtebaulichen Vertrag zu diesem Verfahren wird der Bauherr darüber hinaus gegenüber der Gemeinde eine entsprechende Verzichtserklärung abgeben, falls die Gemeinde wegen des Bebauungsplans und des dort festgesetzten Waldabstands in Anspruch genommen wird. Sollten Dritte die Gemeinde deswegen auf Schadenersatz in Anspruch nehmen, stellt er die Gemeinde insofern frei.	

	Grundsätzlich ist die Gemeinde auch ohne die o.g. Verpflichtungen ohne Weiteres berechtigt, Gebäude in dieser Situation auch innerhalb des Waldabstands bauplanungsrechtlich zuzulassen.	
<u>Stellungnahme vom 12.04.2022</u> in unserem Telefonat vom 06.04.2022 haben Sie mich gebeten zu beurteilen, ob aus forstrechtlicher Sicht auf den Flst. Nrn. 3723/9 und 3732/1 auf Gemarkung Dossenheim (Im Fuchsloch) Wald stockt. Als Ergebnis der Inaugenscheinnahme vom 11.04.2022 lässt sich festhalten: Flst. 3723/9 ist im unteren Teil mit Brombeere und Brennnessel bestanden. Hier handelt es sich nicht um Wald. Auf ca. der Hälfte des Hangs der Abraumhalde sind die Stockausschläge und auch einige ältere Robinien (vermutlich abgestorbene Robinien, die aus Gründen der Verkehrssicherung entnommen wurden) entfernt worden. Damit zeigt sich eindeutig die Zielsetzung des Eigentümers - nämlich die Entwicklung zu Wald effektiv zu verhindern. Damit ist auch dieser Teil definitiv kein Wald nach § 2 LWaldG. Der südliche Rand der beiden Flst. Ist abgezäunt und wird als auch als solcher ausgeschilderter Stellplatz für PKWs genutzt. Hier handelt es sich nicht um Wald. Beim Oberhang des FlSt. 3726/9 und Teilen des FlSt. 3723/1 handelt es sich um eine locker mit Robinien bestandene Abraumhalde. Die Robinien zeigen erhebliche Trockenschäden und weisen hohe Totholzanteile in den Kronen auf. Auch die verbliebenen Robinien werden bei den für das Waldwachstum äußerst schwierigen Bodenverhältnissen in Zukunft vermutlich absterben. Als Bodenvegetation hat die Brombeere fast die gesamte Fläche besiedelt. Der obere Teil der Abraumhalde zeigt einen „waldartigen Charakter. Dieser Teil wird aufgrund seiner geringen Größe (weniger als 0,2 ha) und wegen seiner Aufnahme in den Bebauungsplan als kommunale Grünfläche nicht als Wald nach §2 LWaldG eingestuft.	Kenntnisnahme	-
Stellungnahme vom 25.06.2020 mit E-Mail vom 15. Juni 20 haben Sie die Untere Forstbehörde gebeten zu prüfen, ob es sich beim Flst.Nr. 3723/9 - Gemarkung Dossenheim um Wald im Sinne des LWaldG handelt. Ich habe die Fläche heute (25.06.20) in Augenschein genommen. Das Flst.Nr. 3723/9 ist zu ca. 1/3 (am Unterhang entlang der Grenze zum Weggrundstück Nr. 6664) mit Brennesseln und anderer krautiger Vegetation bewachsen. Hier handelt es sich definitiv nicht um Wald. Ein weiteres Drittel der Fläche ist mit jungen Ausschlägen von Robinien (diesjährige Ausschläge) bewachsen. Dieser Teil wird offensichtlich regelmäßig gepflegt. Daher ist hier klar erkennbar,	Kenntnisnahme	-

	dass der Eigentümer der Entwicklung der Fläche zum Wald effektiv entgegenwirkt (und in der Vergangenheit entgegengewirkt hat). Auch dieser Teilbereich ist kein Wald. Das letzte Drittel der Fläche - im steilen und schwierig zugänglichen, nord-östlichen Bereich - ist mit älteren Robinien bestanden. Alle älteren Robinien sind deutlich erkennbar wipfeldürr und durch die Trockenheit der vergangenen Jahre (in Verbindung mit dem aufgeschütteten, für das Baumwachstum sehr problematischen Untergrund) so stark geschädigt, dass sie absterben (und umstürzen) werden. Eine längerfristige Erhaltung der Robinien ist m.E. auf Grund der standörtlichen Gegebenheiten in diesem Bereich nicht möglich. Dieser Bereich wurde als kommunale Grünfläche in den Bebauungsplan SÜD aufgenommen. Daher hat dieser Teilbereich zwar okular zur Zeit noch einen „waldartigen Charakter", wird aber nicht als Wald nach § 2 LWaldG eingestuft.		
f	**Naturschutz** (Stellungnahme vom 21.04.2023)		
	im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) soll der Bebauungsplan „Süd“ geändert werden. Betroffen sind die Flurstücke 3723/9 und 3723/1, auf denen ein Mehrgenerationenhaus inkl. Garage und Einliegerwohnung gebaut werden sollen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. 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. Folglich müssen die zu erwartenden Eingriffe herausgearbeitet und bewertet und die möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt und umgesetzt werden. Auch sind die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen zu erhalten bzw. zu kompensieren.	Bekannt, Kenntnisnahme	-
	Zwingend zu beachten sind bei der Umsetzung der Planung jedoch die Vorschriften hinsichtlich des allgemeinen Artenschutzes (§ 39, insbesondere Abs. 5 BNatSchG) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG, insbesondere die Verbote in Abs. 1 i.V.m. Abs. 5). Grundlagen unserer Stellungnahme sind nachfolgende Unterlagen: - Entwurf Bebauungsplan (Wahl, 03.02.2023) - Entwurf Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Wahl, 03.02.2023) - Artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Flurstück 3723/9 und 3723/1, Gewann Fuchsloch in Dossenheim (Dipl.-Biol. Phillip Kremer, 26.01.2023) - Entwurf Begründung (Wahl, 03.02.2023)	Bekannt, Kenntnisnahme	

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten oder Biotopsstrukturen i. S. d. §§ 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).		
Artenschutz		
Die Flurstücke sind bedeckt von einem Robinienwald (randlich) und einer brombeerdominierten Strauchschicht. Sie dienten in der Vergangenheit als Abraumhalde für den nahegelegenen Steinbruch Leferenz. Entsprechend vorkommender Habitate wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen angestellt. Diese beinhalteten eine Potenzialanalyse mit drauffolgender Detailkartierung bzw. spezieller artenschutzrechtlicher Untersuchungen der Artengruppen Reptilien und Brutvögel. Die vorgelegten Unterlagen zum Artenschutz sind plausibel und entsprechen angemessenen und üblichen Standards.	Kenntnisnahme Klarstellung: Der dort genannte „Robinienwald“ stellt – soweit die Pflanzen den beiden Baugrundstücken stehen– nach Auffassung aller Beteiligten und auch der Fachbehörde, insbesondere des Kreisforstamts, in keinen „Wald“ im Sinne des Landeswaldgesetzes oder der Landesbauordnung dar.	-
Aus der Betroffenheit folgender Artengruppen leiten sich Maßnahmen ab: - Amphibien (Habitatpotenzial) - Brutvögel (direkte Betroffenheit) - Fledermäuse (randliche Betroffenheit) - Reptilien (Hapitatpotenzial) Um das Eintreten von Artenschutzverstößen zu verhindern, sind diese umzusetzen. Folgende Maßnahmen sind in Ergänzung zum Punkt 1.9 der textlichen Festsetzung zu sehen und zwingend umzusetzen, um Artenschutzverstöße zu verhindern:		
- Zum Schutz brütender Vögel dürfen Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vegetationszeit im Winterhalbjahr vom 01.10. bis einschließlich 28.02. erfolgen. - Sollte in die Baumbestände mit Potenzial für Fledermaus-Tagesverstecke eingegriffen werden müssen (siehe Gutachten), hat dies außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (ab November bis Ende Februar) zu erfolgen. Dies gilt sowohl für die Bauphase, als auch für eventuelle Verkehrssicherungsmaßnahmen. Der Verlust entsprechender Quartierbäume ist mit insgesamt drei geeigneten Fledermausflachkästen zu kompensieren, die fachgerecht im Umfeld des Eingriffes angebracht und erhalten werden müssen. Eine Reinigung ist nicht notwendig. - Da das Auftreten einzelner Amphibien im Vorhabengebiet nicht auszuschließen ist, ist das Baufeld mittels eines Kleintierschutzzaunes vor einwandernden Amphibien abzusichern. Ein Vorschlag zum genauen Verlauf, Zeitpunkt des Auf- und Abbaus und Erhaltung des Zauns während der Bauphase sind der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen. Derselbe Zaun dient auch der Vermeidung einer Einwanderung von Mauereidechsen vor oder während der Bauphase. - Eingriffe in den Boden, z.B. zur Rodung von Wurzeln sind außerhalb der Überwinterungszeit von Amphibien umzusetzen. Geeignet ist z.B. die Fortpflanzungszeit im Frühjahr, da sich die Amphibien	Maßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen und vom Bauherren entsprechend umzusetzen. Die Absicherung erfolgt durch einen parallelen städtebaulichen Vertrag.	Kenntnisnahme

zu dieser Zeit in ihren Fortpflanzungsgewässern befinden. Der exakte Zeitpunkt hängt von der jeweiligen Witterung des Jahres ab und muss entsprechend mit dem Aufstellen des Zauns koordiniert sein. Hierzu wird eine Absprache mit dem Fachgutachter empfohlen.		
Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu erwarten.	Kenntnisnahme	-
<u>Textliche Festsetzungen/Begründung:</u> Die Vorgaben in 1.9 a.) werden seitens der unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich begrüßt. Gleiches gilt für die allgemeinen Hinweise zum Artenschutz unter 3.2. Zu 1.9 b.) wird auf die Hinweise zum Artenschutz innerhalb dieser Stellungnahme hingewiesen (s.o.).	Wir weisen allerdings darauf hin, dass auf Wunsch der Baurechtsbehörde 2 der dort bislang zur Festsetzung vorgesehenen Regelungen (wegen ihres aus Sicht der Baurechtsbehörde mangelnden, bodenrechtlichen Charakters) im überarbeiteten Planentwurf nur noch als Hinweise ausgestaltet sind, allerdings im städtebaulichen Vertrag mit gleicher Verbindlichkeit geregelt werden (siehe oben).	Kenntnisnahme
Vor dem Hintergrund der sich immer weiter zuspitzenden Klimakrise empfiehlt sich auf geeigneten flachen Dächern (im konkreten Fall vor allem Garagen und Carports) eine Dachbegrünung. Diese verbessert das Innenstadtklima, fördert die lokale Biodiversität und dient als Puffer bei starken Regenereignissen. Bei entsprechender Ausführung kann sie auch zusammen mit Photovoltaikanlagen eingesetzt werden und ist dazu geeignet die Effizienz von PV-Anlagen zu steigern (durch kühlenden Effekt). Wichtig ist es dabei eine Substratdicke von mindestens 12, besser 15 cm zu verwenden. Die Artenmischung sollte trockenheitsresistente Gräser und Kräuter beinhalten und einen möglichst geringen Anteil von Sedum-Arten. In diesem Rahmen entfaltet die Dachbegrünung ihre Wirksamkeit besonders gut. Weitere Informationen können hierzu unter nachfolgen dem Link eingesehen werden: https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/service/Dokumente/skripten/skript538.pdf	Die Herausforderungen und Probleme durch den Klimawandel und die positiven Effekte von Dachbegrünungen (Mikroklima im Gebäude und im Plangebiet, Regenwasserpufferung und Verdunstung, Kühlung / Wirkungsgrad von Photovoltaik, Lebensraum für Pflanzen und Tiere / Artenschutz, längere Lebensdauer der Dacheindeckung etc.) sind bekannt. Auf eine zwingende Vorgabe von ausschließlich Flachdächern oder Dachbegrünungen wird verzichtet, da es sich um ein Bestandsgebiet mit überwiegend klassischen Satteldächern handelt und das Bauvorhaben sich entsprechend städtebaulich an die vorhandene Bebauung am Ortsrand einfügen soll.	Dachbegrünungen werden aufgrund der zwingenden Festsetzung von Satteldächern nicht verpflichtend vorgegeben.
Vor dem Hintergrund der sich immer weiter zuspitzenden Klimakrise werden seitens der unteren Naturschutzbehörde auch die Vorgaben zu Zisternen explizit begrüßt	Retentionszisternen und Dauerstauzisternen zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses bei Starkregenereignissen bzw. für die Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs z.B. für Gartenbewässerungen sind zwingend vorgeschrieben.	Kenntnisnahme

g Straßenverkehrsamt (28.03.2023)		
zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf „Süd 19. Änderung', werden seitens der Straßenverkehrsbehörde im derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken vorgetragen.	Kenntnisnahme	-
h Vermessungsamt (08.03.2023)		
von der Aufstellung des Bebauungsplans „Süd - 19. Änderung" werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme	-
Hinweis: Der Name des BBP ist auf dem Titelblatt der Begründung und auf dem zeichnerischen Teil unterschiedlich und weichen beide von der korrekten Bezeichnung ab.	Planbezeichnung wurde redaktionell vereinheitlicht.	Kenntnisnahme
i Wasserrechtsamt (17.04.2023)		
Grundwasserschutz / Wasserversorgung (SB: Frau Schneider Tel.:522-1925)		
Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten für die Wasserversorgung. Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Süd, 19. Änderung“, bei Berücksichtigung des beigefügten Merkblattes „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“ keine Bedenken. Anlage: Merkblatt	Kenntnisnahme	-
Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht (SB: H. Ernst Tel.: 522-1214 - SB: Fr. Papendick Tel.: 522-1732)		
<u>Kommunalabwasser</u> Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es grundlegende Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Wir weisen darauf hin, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahekommende Abfluss-, Verdunstung- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B. Versickerungsmulden, Gründächer usw.).	Der gesamte Geltungsbereich wurde bereits im Bebauungsplan von 1992 als Baufläche ausgewiesen und für eine Bebauung vorgesehen. Entsprechend wurde diese Fläche seinerzeit auch bei der Erschließungsplanung einschließlich der Entwässerung berücksichtigt und einberechnet.	Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden die vorgesehenen Maßnahmen

Volumenänderungen von Speichern (z. B. Bodenspeicher, Zisternen) nähern sich bei Langzeitbilanzen dem Wert Null und werden in den Bilanzgleichungen daher nicht aufgeführt. In der Begründung zum Schutzgut Wasser steht: „Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.“ Um der Langzeitbilanz gerecht zu werden, ist der Abfluss der Zisterne über eine Mulde oder ein Substrat zu versickern und nicht, wie im B-Plan festgelegt, der MW-Kanalisation zuzuführen.	Der aktuelle Allgemeinde Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde Dossenheim weist für das Kanalnetzt daher in diesem Bereich auch keine relevante rechnerische Überlastung aus. Eine öffentliche Trennentwässerung ist in diesem Teil von Dossenheim nicht vorhaben, ebenso kein geeigneter Vorfluter zur separaten Ableitung von Oberflächenwasser. Dazu ist das Grundstück topographisch sehr steil ansteigend, so dass großflächige Versickerungen nicht sinnvoll machbar sind. Zu Minimierung der Auswirkungen werden z.B. gegenüber den Bestandsbebauungen, welche keinerlei derartigen Vorgaben berücksichtigen mussten, daher zusätzlich sowohl Retentionszisternen als auch Dauerstauzisternen verbindlich vorgegeben. Durch diese Maßnahmen in Verbindung mit der geringen Flächeninanspruchnahme für nur ein Gebäude und der Erhaltung einer großen unüberbaubaren Fläche werden die Maßnahmen als sachgerecht erachtet.	als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.
<u>Gewässeraufsicht</u> Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die 19. Änderung des Bebauungsplans – „Süd“ in Dossenheim keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist weder der Gewässerrandstreifen noch sind die Hochwassergefahren betroffen.	Kenntnisnahme	
<u>Hinweis:</u> Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.	Entsprechende Hinweise u.a auf Eigenschutzmaßnahmen sind im Textteil bereits aufgenommen.	
Altlasten und Bodenschutz (SB: Fr. Sartorius Tel.: 522-1742)		
Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde wird zu dem Bebauungsplan eine seperate Stellungnahme abgebeben	Kenntnisnahme Stellungnahme siehe oben.	-

4 Regierungspräsidien

Nr.	Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a	**RP Karlsruhe** (18.04.2023) **Raumordnungsbehörde** Auslöser für die Planänderung ist eine konkrete Bauvoranfrage einer Familie, welche die Flurstücke 3723/1 + 3723/9 erwerben und mit einem Mehrgenerationenhaus inkl. Garage / Tiefgarage und Einliegerwohnung bebauen möchte. Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in das Ortsbild / Gesamtsituation zu erhalten. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand zwischen der Straße „Im Fuchsloch" und dem ehemaligen Steinbruch „Leferenz'. Bauplanungsrechtlich wird es aktuell vollständig von dem seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplan „Süd, 10. Änderung" überplant. Dieser weißt die gesamte Fläche bereits als Baufläche (WA) aus, jedoch ohne eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) vorzusehen. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.		
	In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Gebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen" dargestellt. Der Planung stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.	Kenntnisnahme	-
	Wir regen an die Belange der Raumordnung in die Planbegründung mitaufzunehmen.	Begründung wurde ergänzt.	Kenntnisnahme
b	**RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** (24.03.2023) **Allgemeine Angaben**		
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine	Kenntnisnahme	-
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine	Kenntnisnahme	-

Landesforstverwaltung		
Durch die 19. Änderung sind jedoch keine forstfachlichen bzw. -rechtlichen Belange betroffen. Bei der überplanten Gehölzfläche handelt es sich nach Aussage der Unteren Forstbehörde nicht um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Wir verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 12.04.2022 (E-Mail von Herrn Robens an Herrn Huber).	Kenntnisnahme	-
Geotechnik		
Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.		
Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Dossenheim-Quarzporphyrs erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Hinweise wurden in die Begründung übernommen.	Kenntnisnahme
Boden		
Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme	-
Mineralische Rohstoffe		
Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	-
Grundwasser		

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.	Kenntnisnahme	-
Bergbau		
Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme	-
Geotopschutz		
Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme	-
Allgemeine Hinweise		
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme	-

5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (20.04.2023) Mit dem oben genannten Verfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nutzung einer Baulücke geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.	Kenntnisnahme	-
b Verband Region Rhein-Neckar (18.04.2023) Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben. Begründung: Mit der 19. Änderung des Bebauungsplans „Süd" sollen für eine derzeit ungenutzte Baulücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Mehrgenerationenhauses geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1.200 qm. Das Plangebiet liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb einer bereits bestehenden Siedlungsfläche „Wohnen'. Regionalplanerische Restriktionen liegen somit nicht vor. Wir bitten dennoch darum, die überörtlichen raumordnerischen bzw. regionalplanerischen Belange in die Begründung mitaufzunehmen.	Kenntnisnahme	-

6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Polizeipräsidium Mannheim (27.04.2023) Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Grundsätzlich möchte ich jedoch auf ausreichende Maßnahmen für den ruhenden Verkehr (Anzahl Wohnungen / Anwohner / Stellplätze) hinweisen, um eine mögliche Erhöhung des „Parkdrucks" in den angrenzenden Bereichen bereits im Vorfeld zu verhindern. Dem erscheint jedoch durch die Stellplatzverpflichtung bereits Rechnung getragen worden zu sein.	Kenntnisnahme	-

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Einwender/in 1 (23.04.2023) Als Miteigentümerin des Hauses „Im Linsenbühl __" erhebe ich Einspruch gegen die 19. Änderung des Dossenheimer Bebauungsplanes Süd. Ich finde es bemerkenswert, dass es jahrelang hieß, das Grundstück solle als Frischluftschneise und Grünfläche erhalten bleiben und nun werden diese Versprechungen mit einem Handstreich weggewischt. Mich würde interessieren, welches „öffentliche Interesse" dahinter steckt. Die Vermutung, dass es mehr ein privates Interesse ist, drängt sich auf. Grundsätzlich spricht aus meiner Sicht nichts dagegen, den dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen, allerdings stelle ich mir darunter keine Luxusvilla mit Einliegerwohnung, die getarnt als Mehrgenerationenhaus daher kommt, vor. Ein echtes Mehrgenerationen und Mehrfamilienhaus würde ich tatsächlich begrüßen. Ich habe mir sagen lassen, das ist nicht finanzierbar aufgrund der örtlichen Gegebenheiten. Damit ist dieses Argument (dringend benötigter Wohnraum) in meinen Augen nichtig. Ich würde mir für den Fall, dass das Bauvorhaben den Windberg in Bewegung setzt, Rechtssicherheit wünschen, dass möglicherweise beschädigtes Fremdeigentum (z.B. unser Carport oder Garten oder Haus) entsprechend abgesichert ist. Entsprechende Kontrollen der Auflagen, die ein potentieller Bauherr bekommen würde, sind meines Erachtens dringend erforderlich. Unabhängig davon, wie nun entschieden wird, würde ich mir wünschen, dass das Grundstück und insbesondere die Umzäunung und der Grundstücksrand gepflegt werden. Zum einen, damit wir nicht, um zu unserem Abstellplatz im Fuchsloch zu gelangen durch frisch umgepflügtes Erdreich fahren müssen und zum anderen um an einem der südlichen Eingangstore zu unserer Gemeinde, das täglich von vielen Menschen frequentiert wird, ein besseres Aushängeschild für Dossenheim zu schaffen.	Der Bebauungsplan ist keine Gefälligkeitsplanung, sondern eine Planung, bei der sich das städtebauliche Konzept der Gemeinde mit dem Planungswunsch des Grundstückseigentümers deckt. Aus dieser Deckungsgleichheit lässt sich nicht schließen, die Gemeinde verfolge kein eigenes tragfähiges städtebauliches Konzept. Um die Auswirkungen auf die Frischluftversorgung möglichst gering zu halten, wird ein Großteil des Bauplatzes als nichtüberbaubare Fläche erhalten und das Gebäude mit seiner Dachform, Ausrichtung und in den Hang einfügenden Gebäudehöhe so festgesetzt, dass die Auswirkungen weitestgehend reduziert und angemessen sind. Da es sich bei der Anlage der Gebäude auf den Baugrundstücken um rein private Maßnahmen handelt, ist auch der jeweilige Bauherr in der Pflicht und Verantwortung, diese nach den einschlägigen technischen Regelwerken ausführen und von fachlich versierten Personen (Geologe, Statiker, Tiefbauplaner, Architekt, Bauleiter, Baufirmen etc.) fach- und sachgerecht planen und überwachen zu lassen. Diese sind dann auch für Ihre jeweiligen Gewerke haftbar. Gesetzliche Regelungen zu Pflichten sowie Rechte von Grundstücksnachbarn regelt u.a. das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Nachbarrechtsgesetz BW (NRG) sowie die Landesbauordnung (LBO) und zu technischen Standards zahlreiche technische Normen (DIN).	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.

b Einwender/in 2 (23.04.2023) hiermit erhebe ich Einspruch gegen die 19. Änderung des Dossenheimer Bebauungsplanes Süd. Als wir 1972/73 unser Haus im Linsenbühl __ / Ecke Fuchsloch errichteten, wurde uns versichert, dass der „Windberg" niemals bebaut würde und als Frischluftschneise für Dossenheim Süd erhalten werden sollte. In Zeiten des Klimawandels ist der Erhalt solcher Grünflächen städtebaulich relevant. Vor 30 Jahren wurden dann doch die Häuser Im Linsenbühl 42 und 44 gebaut! Als Ausgleichsflächen sollten die Flurstücke 3723/9, 3723/1 gelten. Im Jahr 2018 ließ der Eigentümer das nämliche Grundstück teilweise abholzeten und zu einer Brache mit Brombeeren und Waldreben verkommen, ebenso die Pflanzen überwucherte, marode Umzäunung, ohne dass eine Naturschutzbehörde oder die Gemeinde dagegen vorging. Terrassenhäuser sollten gebaut werden! Vor der letzten Kommunalwahl hatte sich die Mehrheit der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen für den Erhalt des Flurstückes als Grünfläche ausgesprochen. Nach der Wahl votierte fast der gesamte Gemeinderat für die Bebauung der Fläche. Woher kommt dieser plötzliche Sinneswandel? Argumentiert wird mit Knappheit an Baugrund und Wohnraum. Hier wird eine riesige Luxusvilla mit Einliegerwohnung als echtes „Mehrgenerationenhaus" apostrophiert. Wenn schon gebaut wird, wäre Platz für ein großes Mehrfamilienhaus, was dann möglicherweise einem echten Mehrgenerationenhaus entspräche. Wo bleibt aber bei den aktuellen Plänen der soziale Aspekt? Das nach dem Kahlschlag vom potentiellen Käufer in Auftrag gegebene Artenschutzgutachten überzeugt mich nicht. Der Windberg war schon immer und ist noch ein Vogelparadies mit Bunt- und Grünspechten, Kleibern, Rotkehlchen, Buchfinken, diversen Meisenarten, Amseln, Sperlingen, Zaunkönigen usw. Auch Fledermäuse und Eichhörnchen sind dort heimisch.	Das gesamte Plangebiet ist bereits seit einer Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 1992 als Wohnbaufläche, jedoch ohne Baufenster, ausgewiesen. Um die Auswirkungen auf die Frischluftversorgung möglichst gering zu halten, wird ein Großteil des Bauplatzes als nichtüberbaubare Fläche erhalten und das Gebäude mit seiner Dachform, Ausrichtung und in den Hang einfügenden Gebäudehöhe so festgesetzt, dass die Auswirkungen weitestgehend reduziert und angemessen sind. Überregionale und vorrangige Zielsetzung der Politik, Landesregierung, Regionalverbänden, Natur- und Landschaftsschutz etc. ist die Widernutzbarmachung 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 ein zusätzliches Gebäude nachverdichtet wird. Dadurch werden zur dringend benötigten Erhaltung bzw. Erweiterung von 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 durch diese geprägt ist. Die Fläche liegt seit geraumer Zeit brach und ist daher für eine Nachverdichtung im Sinne der gesetzlichen Vorgaben sowie politischen und ökologischen Ziele prädestiniert. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden ausführlich in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen und ein entsprechendes Gutachten erstellt.	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.

In unserem Gartenteich hat die Erdkröte Jahrzehnte gelaicht, jetzt ist sie verschwunden, nachdem immer wieder gerodet und die Lebensbedingungen gestört wurden. Auch das geologische Gutachten kann meine Ängste und Befürchtungen nicht zerstreuen, was beim Ausheben der großen Baugrube und einem Starkregenereignis (siehe Ahrtal) passieren könnte, wenn das aufgeschüttete Material auf dem schlüpfrigen Untergrund ins Rutschen kommt. Unser Grundstück wäre als erstes betroffen. Außerdem soll laut Planung das Erdreich der Baustelle mit vielen Tonnen Beton versiegelt und verdichtet werden, wiederum ein negativer Aspekt im Hinblick auf klimaschädliche Flächenversiegelung. Wer garantiert ausserdem, dass die vielen Auflagen, die der Bauherr bekommen würden, auch eingehalten und kontrolliert werden? Das Areal wurde ja bisher sowohl vom Eigentümer als auch von der Gemeinde der Verwahrlosung anheim gegeben. Wir als Anlieger wünschen uns, dass unsere Bedenken und Argumente gehört werden und in die Entscheidung mit einfließen. Egal wie entschieden wird: Es wäre unserem schönen Dossenheim würdig, wenn dieser „Schandfleck" an einem der südlichen Eingangstore der Gemeinde, das täglich von Hunderten von Spaziergängern, Wanderern und Radfahrern genutzt wird, endlich ein gepflegtes Aussehen bekäme.	Dieses wurde von der Fachbehörde geprüft (s. Stellungnahme Landratsamt / Naturschutz) und für sachlich und fachlich richtig erachtet. Durch die vorgegebenen und vorsorglichen Maßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Belange ausführlich und ausreichend gewürdigt. Da es sich bei der Anlage der Gebäude auf den Baugrundstücken um rein private Maßnahmen handelt, ist auch der jeweilige Bauherr in der Pflicht und Verantwortung, diese nach den einschlägigen technischen Regelwerken ausführen und von fachlich versierten Personen (Geologe, Statiker, Tiefbauplaner, Architekt, Bauleiter, Baufirmen etc.) fach- und sachgerecht planen und überwachen zu lassen. Diese sind dann auch für Ihre jeweiligen Gewerke haftbar. Gesetzliche Regelungen zu Pflichten sowie Rechte von Grundstücksnachbarn regelt u.a. das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Nachbarrechtsgesetz BW (NRG) sowie die Landesbauordnung (LBO) und zu technischen Standards zahlreiche technische Normen (DIN).	

c Einwender/in 3 (19.04.2023) gemäß beigefügter Vollmacht zeigen wir an, dass wir Frau ___, Im Fuchsloch __, Dossenheim anwaltschaftlich vertreten. Unsere Mandantin ist als Nachbarin von der Änderung des Bebauungsplans Süd direkt betroffen und macht hiermit im Rahmen des § 3 BauGB von ihrem Recht auf Beteiligung Gebrauch. Die Änderung des Bebauungsplans für die Flurgrundstücke Nr. 3723/9 und 3723/1 ist nach Ansicht unserer Mandantin nicht tragbar. Das im Vorentwurf der Begründung unter 1.6 Planung dargestellte Haus fügt sich weder von der Größe noch vom äußeren Anschein, in die umgebende Bebauung ein. Bereits auf dem Planungsbild ist erkennbar, dass das geplante Gebäude in etwa die doppelte Größe haben wird, wie die benachbarten Häuser auf den Flurstücken 3723/2 und 3723/3. Was nicht dem im Vorentwurf unter 1.3 gesetzten Ziel zur Schaffung einer "homogenen, aufeinander abgestimmten und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in das Ortsbild/Gesamtsituation zu erhalten" entspricht. Zudem kann man kaum von einer Tiefgarage sprechen, wenn diese zum Großteil von außen erkennbar ist. Auch der Baustil fügt sich nicht in die umgebende Bebauung ein. Des Weiteren werden die Belange des Naturschutzes nach Ansicht unserer Mandantin nur unzureichend berücksichtigt. In dem Artenschutzgutachten vom Januar 2023 wird festgestellt, dass dort eine Vogelart, der Haussperling, der von der Roten Liste Deutschland und Baden-Württemberg auf die Vorwarnliste gesetzt wurde, das Gebiet als Teil seines Nahrungshabitates nutzt. In dem Vorentwurf der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wird nur unzureichend auf die konkreten Maßnahmen zum Schutz der ansässigen Tiere eingegangen. Da ist sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Anpassung für ein spezielles Vorhaben handelt, bei dem wieder ein Stück unbebaute Grünfläche versiegelt werden soll, müssen auch entsprechende Vorgaben zum Ausgleich vorgenommen werden. Die im Vorentwurf genannten zu pflanzenden Obstbäume sind nach diesseitiger Bewertung nicht ausreichend. Zudem muss kritisiert werden, dass eine Begehung zur Überprüfung des Flora- und Fauna-Bestandes nur an fünf Terminen in den Monaten März, Mai, Juni und August stattgefunden hat. Es wird hiermit ausdrücklich in Frage gestellt, ob eine so dürftige Begehung überhaupt ausreichend für eine abschließende, sorgfältige Bewertung des Bestandes ist. Dies dürfte nicht der Fall sein. Außerdem ist mehr als fraglich, ob eine tatsächliche Bestimmung des Bestands überhaupt möglich war, da die Begutachtung erst nach der mutwilligen Rodung des Gebietes vorgenommen wurde.	Eine beachtliche Verringerung der allgemeinen Wohnqualität durch die zusätzliche Erstellung eines Wohngebäudes in einer durch Wohnnutzungen geprägten Nachbarschaft ist nicht erkennbar. Einen Anspruch auf eine freie Aussicht oder unverbaute Ortsrandlage ist nicht gegeben. Bei der Betrachtung ob und wie sich eine neue Bebauung einfügt, sind im Wesentlichen auch die Bestandsgebäude der Nachbarschaft und die Topographie beachtlich. So weißt das nördlich angrenze Doppelhaus eine vergleichbare Grundfläche bei einem vergleichbaren Bauvolumen auf, welches aufgrund der Topographie das geplante Bauvorhaben jedoch um ca. 3 - 5m überragt. Die sich westlich befindlichen Mehrfamilienhäuser haben eine deutlich höhere Grundfläche und Baumasse (3-4 Geschosse). Bei den südlich angrenzenden Gebäuden handelt sich ebenfalls um mind. 2 geschossige Gebäude, welche aber auf sehr kleinen Grundstücken in Summe eine deutliche höhere Versiegelung aufweisen. Im Bebauungsplan sind für das geplante Vorhaben weniger als 50% überbaubare Flächen ausgewiesen, so dass ein Großteil des Gebiets als Freifläche unüberbaut bleibt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden ausführlich in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen und ein entsprechendes Gutachten erstellt. Dieses wurde von der Fachbehörde geprüft (s. Stellungnahme Landratsamt / Naturschutz) und für sachlich und fachlich richtig erachtet. Durch die vorgegebenen und vorsorglichen Maßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Belange ausführlich und ausreichend gewürdigt. Die Waldthematik ist ausführlich und mehrfach mit der Forstbehörde innerhalb der letzten Jahre behandelt und abgestimmt worden.	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.

Auch muss auf die Beachtung des § 9 I LWaldG hingewiesen werden. Die Flurgrundstücke gelten auch nach der Abholzung des Baumbestandes gemäß § 2 II LWaldG noch als Wald, "Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze sowie Holzlagerplätze." Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Änderung des Bebauungsplans Süd ihr selbstgesetztes Ziel, eine homogene Bebauung zu gewährreisten, nicht erreicht. Die Planung für das Mehrfamilienhaus passt sich weder von der Größe noch vom äußeren Aussehen in die bestehende Bebauung ein und würde zudem ein weiteres Stück unberührte Grünfläche unnötig vernichten.	Die Waldbelange können ausreichend berücksichtigt und abgewogen werden (siehe Stellungnahmen / Abwägung LRA – Forst oben). 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. Der Bebauungsplan berücksichtigt das Gebot der Rücksichtnahme. Die Belange der benachbarten Grundstückseigentümer werden nicht unzumutbar zurückgestellt.	

d Einwender/in 4 (26.03.2023) der Bebauung von Grundstück im Fuchsloch (Flurstück-Nr.: 3723/1) wurde in der Gemeinderatssitzung am 28. Februar 2023 zugestimmt. Dagegen möchte ich Einspruch erheben. Das besagte Flurstück dient als Ausgleichsfläche für die Bebauung im Linsenbühl. Dies hat uns der ehemalige Bürgermeister Hans Lorenz im Herbst 2022 nochmals bestätigt. Das Flurstück ist komplett bewachsen und ist daher als Wald einzustufen, den es zu erhalten und zu pflegen gilt. Die Bepflanzung und Pflege des Hangs steht für unser Bedürfnis nach Klima- und Naturschutz und die dafür notwendige Erhaltung wichtiger Grünzonen in unseren Städten und Gemeinden. Für den Erhalt der Wald- und Grünfläche spricht außerdem: Der Hang ist eine wichtige Luftschneise und trägt zu einer guten Durchlüftung des Wohngebietes bei. Der Baumbestand sorgt insbesondere im Sommer für kühle Luft und Speicher für Feuchtigkeit. Der bewaldete Hang ist eine wichtige Ruhezone, ergänzend zum benachbarten Spielplatz und damit für die spielenden Kinder und ihre Eltern, sowie die Anwohner. Der autofreie Weg hinter dem Spielplatz bietet den Kindern einen sicheren Schulweg. Der Baumbestand ist Nistplatz und Rückzugsgebiet für Vögel und Kleintiere. Das Wurzelwerk verhindert Erosion und bietet Schutz vor Starkregen. Die Entscheidung, dieses Flurstück zu bebauen, ist nicht nachvollziehbar. Die oben ausgeführten ölologischen und sozialen Argumente sprechen eindeutig gegen eine Bebauung. Mit freundlichen Grüßen	Die Waldthematik ist ausführlich und mehrfach mit der Forstbehörde innerhalb der letzten Jahre behandelt und abgestimmt worden. Die Waldbelange können ausreichend berücksichtigt und abgewogen werden. Bei dem Baugrundstück selbst handelt es sich nicht um Wald, dieses ist. u.s. seit 1992 vollständig als Wohnbaufläche in einem Bebauungsplan ausgewiesen. (siehe Stellungnahmen / Abwägung LRA – Forst oben). Im Bebauungsplanverfahren von 1992 sind keine expliziten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, welche heute besonders beachtlich sind. Ein Umweltbericht oder eine entsprechende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung war seinerzeit noch nicht erforderlich. Um die Auswirkungen auf die Frischluftversorgung möglichst gering zu halten, wird ein Großteil des Bauplatzes als nichtüberbaubare Fläche erhalten und das Gebäude mit seiner Dachform, Ausrichtung und in den Hang einfügenden Gebäudehöhe so festgesetzt, dass die Auswirkungen weitestgehend reduziert und angemessen sind. Der Artenschutz wurde vollumfänglich abgearbeitet und entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Privatgrundstück, welches nicht öffentlich zugänglich ist. Daher weißt es keine maßgebliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung auf.	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.

e Einwender/in 5 (26.03.2023) Sehr geehrter Herr Bürgermeister, Sie und der Gemeinderat haben in der Sitzung am 28.2.2023 der Bebauung des Flurstücks Nr. 3723/1 im Fuchsloch zugestimmt. Dagegen erheben meine Frau und ich mit dieser Mail Einspruch. Wir erinnern daran, dass Ihnen - anlässlich eines ca. einstündigen Gesprächs im Rathaus - am 18.7. 2019 eine Petition mit den Unterschriften von 73 Anwohnern übergeben wurde. Unseren Widerspruch hinsichtlich einer Bebauung des Hangs hatten wir damals ausführlich begründet. Sie zerstreuten unsere Sorge und wollten sofort auf uns zukommen und uns informieren, wenn sich neue Fakten ergeben sollten. Das Flurstück 3723/1 diente als Ausgleichsfläche für eine Bebauung im Linsenbühl und wurde von Alt-Bürgermeister Lorenz an die Besitzer mit strikten Auflagen übergeben. Zwischenzeitlich wurde das Flurstück weiterverkauft. - Frage: Welche Grundstücke im Linsenbühl wurden ehemals für eine Bebauung freigegeben ? (1) und wer sind die neuen Besitzer des Flurstücks 3723/1? (2) Wir haben im Fuchsloch, oberhalb des beliebten Spielplatzes, eine der wenigen letzten innerörtlichen Chancen etwas für das Bedürfnis der Menschen nach Naherholung und ästhetischem Genuss zu tun. Spielplätze genießen einen besonderen Schutz. Dieser Ort eignet sich unserer Meinung nach vortrefflich, um ein kleines Naturdenkmal direkt am Blütenweg einzurichten. Gerne stiften wir dazu zwei Mandelbäumchen oder Zierkirschen und bewässern diese in den Sommermonaten. Was meinen Sie dazu? Ihre Antwort freut uns. Viele Grüße ___	Im Bebauungsplanverfahren von 1992 sind keine expliziten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, welche heute besonders beachtlich sind. Ein Umweltbericht oder eine entsprechende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung war seinerzeit noch nicht erforderlich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Privatgrundstück, welches nicht öffentlich zugänglich ist. Daher weißt es keine maßgebliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung auf. Der gegenüberliegende Spielplatz wird durch das Bauvorhaben nicht direkt beeinträchtigt. Im Bebauungsplan sind für das geplante Vorhaben weniger als 50% überbaubare Flächen ausgewiesen, so dass ein Großteil des Gebiets als Freifläche unüberbaut bleibt. Dazu sind die Gebäude ausschließlich auf den südlichsten Teil der Grundstücke beschränkt und in der Höhenentwicklung abgestuft an die Topographie angepasst. Personenbezogene Daten können aus Datenschutzgründen nicht bekannt gegeben werde.	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.

f **Einwender/in 6** (26.03.2023) Sehr geehrter Herr Faulhaber, sehr geehrter Herr Ullrich, der untenstehenden Mail schließen wir uns an, Sehr geehrter Herr Faulhaber, sehr geehrter Herr Ullrich, der Bebauung von Grundstück im Fuchsloch (Flurstück-Nr.: 3723/1) wurde in der Gemeinderatssitzung am 28. Februar 2023 zugestimmt. Dagegen möchte ich Einspruch erheben. Das besagte Flurstück dient als Ausgleichsfläche für die Bebauung im Linsenbühl. Dies hat uns der ehemalige Bürgermeister Hans Lorenz im Herbst 2022 nochmals bestätigt. Das Flurstück ist komplett bewachsen und ist daher als Wald einzustufen, den es zu erhalten und zu pflegen gilt. Die Bepflanzung und Pflege des Hangs steht für unser Bedürfnis nach Klima- und Naturschutz und die dafür notwendige Erhaltung wichtiger Grünzonen in unseren Städten und Gemeinden. Für den Erhalt der Wald- und Grünfläche spricht außerdem: Der Hang ist eine wichtige Luftschneise und trägt zu einer guten Durchlüftung des Wohngebietes bei. Der Baumbestand sorgt insbesondere im Sommer für kühle Luft und Speicher für Feuchtigkeit. Der bewaldete Hang ist eine wichtige Ruhezone, ergänzend zum benachbarten Spielplatz und damit für die spielenden Kinder und ihre Eltern, sowie die Anwohner. Der autofreie Weg hinter dem Spielplatz bietet den Kindern einen sicheren Schulweg. Der Baumbestand ist Nistplatz und Rückzugsgebiet für Vögel und Kleintiere. Das Wurzelwerk verhindert Erosion und bietet Schutz vor Starkregen. Ich bin sicher dass einige der Anwohner im Linsenbühl , Fuchsloch und Hasenhain ähnlich denken. Im Februar 2019 hatten wir Ihnen dazu eine Liste mit rund 100 Unterschriften eingereicht. Mit freundlichen Grüßen	Die Waldthematik ist ausführlich und mehrfach mit der Forstbehörde innerhalb der letzten Jahre behandelt und abgestimmt worden. Die Waldbelange können ausreichend berücksichtigt und abgewogen werden. Bei dem Baugrundstück selbst handelt es sich nicht um Wald, dieses ist. u.s. seit 1992 vollständig als Wohnbaufläche in einem Bebauungsplan ausgewiesen. (siehe Stellungnahmen / Abwägung LRA – Forst oben). Im Bebauungsplanverfahren von 1992 sind keine expliziten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, welche heute besonders beachtlich sind. Ein Umweltbericht oder eine entsprechende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung war seinerzeit noch nicht erforderlich. Um die Auswirkungen auf die Frischluftversorgung möglichst gering zu halten, wird ein Großteil des Bauplatzes als nichtüberbaubare Fläche erhalten und das Gebäude mit seiner Dachform, Ausrichtung und in den Hang einfügenden Gebäudehöhe so festgesetzt, dass die Auswirkungen weitestgehend reduziert und angemessen sind. Der Artenschutz wurde vollumfänglich abgearbeitet und entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Privatgrundstück, welches nicht öffentlich zugänglich ist. Daher weißt es keine maßgebliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung auf.	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.

g Einwender/in 7 (23.03.2023) auch ich möchte gegen die Bebauung des Grundstücks im Fuchsloch (Flurstück-Nr.: 3723/1), die in der Gemeinderatssitzung am 28. Februar 2023 beschlossen wurde, Einspruch erheben. Ich teile vollumfänglich sämtliche Argumente und Gesichtspunkte, die in der unten stehenden an Sie gerichteten mail von Einwender/in 9 aufgeführt sind und schließe mich Ihnen an. Sehr geehrter Herr Faulhaber, sehr geehrter Herr Ullrich, der Bebauung von Grundstück im Fuchsloch (Flurstück-Nr.: 3723/1) wurde in der Gemeinderatssitzung am 28. Februar 2023 zugestimmt. Dagegen möchte ich Einspruch erheben. Das besagte Flurstück dient als Ausgleichsfläche für die Bebauung im Linsenbühl. Dies hat uns der ehemalige Bürgermeister Hans Lorenz im Herbst 2022 nochmals bestätigt. Das Flurstück ist komplett bewachsen und ist daher als Wald einzustufen, den es zu erhalten und zu pflegen gilt. Die Bepflanzung und Pflege des Hangs steht für unser Bedürfnis nach Klima- und Naturschutz und die dafür notwendige Erhaltung wichtiger Grünzonen in unseren Städten und Gemeinden. Für den Erhalt der Wald- und Grünfläche spricht außerdem: Der Hang ist eine wichtige Luftschneise und trägt zu einer guten Durchlüftung des Wohngebietes bei. Der Baumbestand sorgt insbesondere im Sommer für kühle Luft und Speicher für Feuchtigkeit. Der bewaldete Hang ist eine wichtige Ruhezone, ergänzend zum benachbarten Spielplatz und damit für die spielenden Kinder und ihre Eltern, sowie die Anwohner. Der autofreie Weg hinter dem Spielplatz bietet den Kindern einen sicheren Schulweg. Der Baumbestand ist Nistplatz und Rückzugsgebiet für Vögel und Kleintiere. Das Wurzelwerk verhindert Erosion und bietet Schutz vor Starkregen. Ich bin sicher dass einige der Anwohner im Linsenbühl , Fuchsloch und Hasenhain ähnlich denken. Im Februar 2019 hatten wir Ihnen dazu eine Liste mit rund 100 Unterschriften eingereicht. Mit freundlichen Grüßen	Im Bebauungsplanverfahren von 1992 sind keine expliziten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, welche heute besonders beachtlich sind. Ein Umweltbericht oder eine entsprechende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung war seinerzeit noch nicht erforderlich. Die Waldthematik ist ausführlich und mehrfach mit der Forstbehörde innerhalb der letzten Jahre behandelt und abgestimmt worden. Die Waldbelange können ausreichend berücksichtigt und abgewogen werden. Bei dem Baugrundstück selbst handelt es sich nicht um Wald, dieses ist. u.s. seit 1992 vollständig als Wohnbaufläche in einem Bebauungsplan ausgewiesen. (siehe Stellungnahmen / Abwägung LRA – Forst oben). Um die Auswirkungen auf die Frischluftversorgung möglichst gering zu halten, wird ein Großteil des Bauplatzes als nichtüberbaubare Fläche erhalten und das Gebäude mit seiner Dachform, Ausrichtung und in den Hang einfügenden Gebäudehöhe so festgesetzt, dass die Auswirkungen weitestgehend reduziert und angemessen sind. Der Artenschutz wurde vollumfänglich abgearbeitet und entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Privatgrundstück, welches nicht öffentlich zugänglich ist. Daher weißt es keine maßgebliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung auf.	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.

h Einwender/in 8 (13.04.2023) Vorrausschickend ist folgendes anzumerken . Laut unseres Kenntnisstandes gab es eine Vereinbarung zwischen dem damaligem Eigentümer der Familie Leferenz und der Gemeinde Dossenheim , in welcher vereinbart wurde wie bei Erteilung von Bauplätzen im Linsenbühl mit dem Berg im Fuchsloch verblieben wird . Nun scheint genau dieses Dokument nicht mehr auffindbar zu sein , was allein schon fraglich ist , denn was ist der genaue Inhalt dessen . Könnte der Inhalt vielleicht schon ein Bauvorhaben in diesem Bereich zu nichte machen , was zu klären gilt . Hier nehmen wir die Gemeinde Dossenheim in die Pflicht dieses Schreiben vorzulegen . Denn wir glauben nicht daran , dass es nur mündlich war, was gegen die normale Vorgehensweise der Gemeinde spricht, gerade bei so einer Wichtigkeit dessen. Weiterhin ist im Vorfeld abzuklären wie in Zukunft die Stromversorgung der Gebäude mit Dachständer erfolgen soll . Dies betrifft die Gebäude im Fuchsloch 19 , 21, 23 und 27 . Es sollte gesichert sein , dass die Eigentümer der oben genannten Gebäude nicht durch etwaige Kosten belastet werden welche durch das Bauvorhaben entstehen . Dies bedeutet im einzelnen , den Rückbau der Dachständer inkl. Der daraus entstehenden Problematik der Dachfläche sowie den voll funktionsfähigen Anschluss der Gebäude so wie er jetzt besteht . Hierfür wäre eine schriftliche Garantie des Versorgers oder des Bauherren von Nöten .	Unabhängig einer möglichen früheren mündlichen oder schriftlichen Vereinbarung besitzt die Gemeinde bzw. der Gemeinderat die Planungshoheit für ihr Gemeindegebiet. Die Grundstücke sind seit 1992 als Bauflächen ausgewiesen, seinerzeit jedoch ohne Baufenster und mit einer Pflanzbindung bzw. Pflanzgebot belegt. Das Baurecht kennt dazu keinen Plangewährleistungsanspruch. Um der Innenentwicklung substanziell Raum zu schaffen, ist es erforderlich, auch Festsetzungen von Bebauungsplänen nachverdichtend zu ändern. Dazu zählen sowohl Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche als auch Festsetzungen zum Wegfall von Pflanzgeboten oder Pflanzbindungen. Das Vertrauen in den Fortbestand eines Bebauungsplans ist zwar in die Abwägung einzustellen. Es kann aber im Rahmen der Abwägung durch stärker zu gewichtende andere Belange überwunden werden. Zu diesen Belangen zählt die in § 1a Abs. 2 BauGB geforderte und von der Gemeinde beabsichtigte Nachverdichtung. Sie ist das Ziel der städtebaulichen Planung. Die Stromversorgung wird mit dem Versorgungsträger und den hierfür geltenden Richtlinien und Vorgaben erstellt und entsprechend abgerechnet. Im Bebauungsplan sind hierzu keine Regelungen möglich.	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.
Nun zu den Einsprüchen der Anwohner : Durch den massiven Neubau mit einer Geschossfläche von 300 qm , wir gehen von einer Bebauung mit dem Umfang 2 plus d aus was einen ca. Umfang von 750 qm Wohnfläche erlaubt und auch eine Firsthöhe von 14 Metern ab Strassenniveaus darlegt . Durch diese Massnahme würde insbesonders das Gebäude im Fuchsloch 23 enorm belastet werden , da durch die Massnahme eine ausreichende Belichtung des Wohngebäudes nicht gewährleistet werden kann welche momentan vorliegt desweiteren würde dies zur Folge haben , dass eine nicht zum momentanen Zeitpunkt dotierbare Wertminderung für das Grundstück darstellt . Wir würden es	Das Gebäude Fuchsloch 23 befindet sich südöstlich der geplanten Bauvorhabens, wodurch eine beachtliche Beeinträchtigung der Besonnung und Belüftung ausgeschlossen werden kann, da sich das neue Gebäude auf der sonnenabgewandten Nordwestseite geplant ist. Dazu liegt zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem Gebäude Fuchsloch 23 noch die Straße „Im Fuchsloch“, so dass die baurechtlich notwenigen Abstände mehr als deutlich eingehalten sind.	

begrüssen wenn der Planer ein Massemodell des geplanten Gebäudes mit Darstellung der anliegenden Gebäude zum besseren Verständnis anfertigt, dies würde im einzelnen die Gebäude im Fuchsloch 23 und 25 im Vergleich zum zu erstellendem Gebäude betreffen . Weiterhin gibt es Vorfeld (sollte es zu einer Genehmigung kommen) verschiedene Punkte zu klären im Einzelnen , wer trägt während der Bauphase die Verantwortung zur Einhaltung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Grundlagen in Punkto Artenschutz und vor allem mit belastetem Material . Auf der gegenüber liegenden Fläche befindet sich ein stark frequentierter Spielplatz welcher auch von Kindergärten der Gemeinde genutzt wird . Wie sieht damit aus in Punkto Sicherheit für die Dauer der Baumassnahme oder soll dieser etwa für den Zeitraum der Baumassnahme geschlossen werden . Ebenso muss gewährleistet werden , dass während der Bauphase keine Behinderung für die Anwohner bestehen . Genauso verhält es sich mit dem Fussweg / Radweg der an der Massnahme vorbeiführt , soll dieser gesperrt werden oder bleibt er für Fussgänger und Radfahrer weiterhin nutzbar , was wiederum ein Sicherheitsproblem darstellt . Genauso ist zu beachten ob die Strasse im Fuchsloch überhaupt ausgelegt ist für die zu erwartende Belastung mittels Baufahrzeugen und des gleichen , da sie jetzt schon nicht die Beste ist mit Flickwerk und sogar schon Löchern , wer trägt da die Verantwortung und vorallem daraus resultierende eventuelle Kosten. Letztendlich entstehen durch das Bauvorhaben mehr Probleme statt Lösungen , gerade in der heutigen Zeit wo wir über Wohnungsnot sprechen und händeringend nach Wohnraum suchen ist es schon verwunderlich , dass sich die Gemeinde darüber keine Gedanken macht und einer Familie einen Wohnraum von 750 qm so einfach genehmigen will oder ist etwa was wir vermuten nur ein vorgeschobenes Einfamilienhaus welches dann im Zuge der Genehmigung plötzlich entweder zu Reihenhäusern oder zu einem Mehrfamilienhaus umgestaltet wird , was dann den zu erwartenden finanziellen Einsatz wiederum rechnen würde , und genauso wird es höchstwahrscheinlich passieren Sollte die Gemeinde jedoch sicher sein , dass dies nicht der Fall ist , dann sollte es kein Problem darstellen , wenn die Genehmigung nur auf die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung lautet und eine etwaige Umplanung ausschliest und eine Genehmigung dann sofort erlischt . Denn egal wie man es sieht liegt diese Vermutung ziemlich nahe denn schon die zu erwartende Grösse der Tiefgarage zeigt dieses auf.	Da es sich bei der Anlage der Gebäude auf den Baugrundstücken um rein private Maßnahmen handelt, ist auch der jeweilige Bauherr in der Pflicht und Verantwortung, diese nach den einschlägigen technischen Regelwerken ausführen und von fachlich versierten Personen (Geologe, Statiker, Tiefbauplaner, Architekt, Bauleiter, Baufirmen etc.) fach- und sachgerecht planen und überwachen zu lassen. Diese sind dann auch für Ihre jeweiligen Gewerke haftbar. Gesetzliche Regelungen zu Pflichten sowie Rechte von Grundstücksnachbarn regelt u.a. das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Nachbarrechtsgesetz BW (NRG) sowie die Landesbauordnung (LBO) und zu technischen Standards zahlreiche technische Normen (DIN). Einzelne baubedingte Störungen und ggf. auch Einschränkungen oder temporäre Sperrungen bzw. Ampelregelungen, Parkeinschränkungen o.ä. sind nicht auszuschließen. Diese müssen den üblichen Regularien entsprechend und ggf. gesondert beantragt werden, hierbei ist die Bauleitung / der Bauherr in der Pflicht. Grundsätzlich wurden aber auch die bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft bereits über die vorhandenen Erschließungsanlage gebaut, so dass kein Zweifel daran besteht, dass diese grundsätzlich geeignet sind, dies für ein zusätzliches Gebäude zu ordnungsgemäß zu bewerkstelligen. Im Bebauungsplan sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie weitere Vorgaben eindeutig festgelegt, diese gelten uneingeschränkt. Eine unverhältnismäßige Verdichtung ist daher nicht erkennbar.	

i	**Einwender/in 9** (23.03.2023) der Bebauung von Grundstück im Fuchsloch (Flurstück-Nr.: 3723/1) wurde in der Gemeinderatssitzung am 28. Februar 2023 zugestimmt. Dagegen möchte ich Einspruch erheben. Das besagte Flurstück dient als Ausgleichsfläche für die Bebauung im Linsenbühl. Dies hat uns der ehemalige Bürgermeister Hans Lorenz im Herbst 2022 nochmals bestätigt. Das Flurstück ist komplett bewachsen und ist daher als Wald einzustufen, den es zu erhalten und zu pflegen gilt. Die Bepflanzung und Pflege des Hangs steht für unser Bedürfnis nach Klima- und Naturschutz und die dafür notwendige Erhaltung wichtiger Grünzonen in unseren Städten und Gemeinden. Für den Erhalt der Wald- und Grünfläche spricht außerdem: Der Hang ist eine wichtige Luftschneise und trägt zu einer guten Durchlüftung des Wohngebietes bei. Der Baumbestand sorgt insbesondere im Sommer für kühle Luft und Speicher für Feuchtigkeit. Der bewaldete Hang ist eine wichtige Ruhezone, ergänzend zum benachbarten Spielplatz und damit für die spielenden Kinder und ihre Eltern, sowie die Anwohner. Der autofreie Weg hinter dem Spielplatz bietet den Kindern einen sicheren Schulweg. Der Baumbestand ist Nistplatz und Rückzugsgebiet für Vögel und Kleintiere. Das Wurzelwerk verhindert Erosion und bietet Schutz vor Starkregen. Ich bin sicher dass einige der Anwohner im Linsenbühl, Fuchsloch und Hasenhain ähnlich denken. Im Februar 2019 hatten wir Ihnen dazu eine Liste mit rund 100 Unterschriften eingereicht. Mit freundlichen Grüßen	Im Bebauungsplanverfahren von 1992 sind keine expliziten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, welche heute besonders beachtlich sind. Ein Umweltbericht oder eine entsprechende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung war seinerzeit noch nicht erforderlich. Die Waldthematik ist ausführlich und mehrfach mit der Forstbehörde innerhalb der letzten Jahre behandelt und abgestimmt worden. Die Waldbelange können ausreichend berücksichtigt und abgewogen werden. Bei dem Baugrundstück selbst handelt es sich nicht um Wald, dieses ist. u.s. seit 1992 vollständig als Wohnbaufläche in einem Bebauungsplan ausgewiesen. (siehe Stellungnahmen / Abwägung LRA – Forst oben). Um die Auswirkungen auf die Frischluftversorgung möglichst gering zu halten, wird ein Großteil des Bauplatzes als nichtüberbaubare Fläche erhalten und das Gebäude mit seiner Dachform, Ausrichtung und in den Hang einfügenden Gebäudehöhe so festgesetzt, dass die Auswirkungen weitestgehend reduziert und angemessen sind. Der Artenschutz wurde vollumfänglich abgearbeitet und entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Privatgrundstück, welches nicht öffentlich zugänglich ist. Daher weißt es keine maßgebliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung auf.	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.

j **Einwender/in 10** (07.04.2023) <u>Betr.:</u> Einspruch Bebauungsplan Süd 19. Änderung Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erhebe ich Einspruch gegen die 19. Änderung des Dossenheimer Bebauungsplans Süd. Die betreffenden Flurstücke 3723/9, 3723/1 werden im noch gültigen Bebauungsplan 10. Änderung als private Grünfläche mit zu sicherndem Baumbestand ausgewiesen (siehe 10. Änderung Seite 3). Auch ist diese Fläche kein allgemeines Wohngebiet (WA) (siehe Skizze Seite 2, 10. Änderung), wie fälschlich behauptet im neuen 19. Änderungsplan Begründung (Seite 3 -1.2). Die Festsetzung einer privaten Grünfläche einerseits und eine allgemeine Wohnbaufläche andererseits, schließen einander aus, sprich, die Grünfläche kann keine Wohnbaufläche sein. Laut dem ehemaligen Bürgermeister Lorenz war diese Fläche als Ausgleichsfläche für die Bebauung der Flurstücke 3723/2 und 3723/3 vorgesehen. Schon deshalb ist eine Bebauung dieser Fläche nicht ohne Weiteres möglich. Des Weiteren wurde der Eigentümer des Grundstückes dazu verpflichtet, gemeinsam mit der Gemeinde und Forstbehörde ein Pflegekonzept für die Fläche zu erstellen und umzusetzen (siehe Eigentümerverpflichtung anbei). Bedauerlicherweise hat weder der Eigentümer, noch die Gemeinde sich an diese Vereinbarung gehalten. Somit hat sich die Grünfläche über die Jahre hin zu Wald entwickelt. Im Frühjahr 2018 ließ dann der Eigentümer das Grundstück zu mehr als die Hälfte abholzen, um es leichter einer Bebauung zuzuführen, indem er die Fläche zu Brachland verkommen lässt. Dieser massive Eingriff in Landschaft und Natur wurde nicht geahndet! Im Mai 2018 teilte mir die Gemeinde dann mit, dass die Kreisforstbehörde festgestellt hat, dass es sich bei dem Flurstück 3723/1 um Wald im Sinne des § 2 LWaldG (WaldG BW) handelt (siehe Anlage Walderklärung). Das Fehlen einer Waldumwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde nach § 10 Abs 2 LWaldG stellt einen Verstoß gegen zwingende Rechtsvorschriften dar, der die Nichtigkeit des Bebauungsplans zur Folge hat.	In der 10. Änderung des BPlan „Süd“ ist das Plangebiet unzweifelhaft als Baufläche (WA) mit einer Pflanzbindung bzw. einem Pflanzgebot festgesetzt. Es handelt sich im baurechtlichen Sinne somit nicht um eine private Grünfläche. Im Bebauungsplanverfahren von 1992 sind keine expliziten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, welche heute besonders beachtlich sind. Ein Umweltbericht oder eine entsprechende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung war seinerzeit noch nicht erforderlich. Vom Eigentümer wurden u.a. im Rahmen der Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht Pflegemaßnahmen vorgenommen. Konkrete Unterhalts- oder Pflegemaßnahmen sind in der Vereinbarung (s. u.) nicht festgelegt. Grundsätzlich sind forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder sonstige Pflegemaßnahmen in nicht besonders geschützten Gebieten nicht genehmigungspflichtig und unterliegen dem Ermessen des Eigentümers- und Bewirtschafters. Bei angesprochener Erklärung handelt es sich um eine formlose Auskunft der Gemeinde, für die Einstufung ob es sich im rechtlichen Sinne um Wald handelt ist. u.a. aber die fachliche Beurteilung der Forstbehörde maßgeblich.	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.

Umwelt- und Naturschutzbelange werden im neuen Bebauungsplan nur unzureichend berücksichtigt. Da reicht es nicht, nachdem die Lebensgrundlage für Tier und Pflanzen durch den Kahlschlag entzogen wurde, ein Artenschutzgutachten in Auftrag zu geben. Wen wundert es da, dass der Artenschutzbeauftragte nicht fündig wird. Vor dem Kahlschlag tummelten sich zahlreiche Waldvogelarten und Rehe in dem Areal. Selbst der Uhu ließ sich hin und wieder dort blicken. Der Baumbestand war Nistplatz und Rückzugsgebiet für Vögel und Kleintiere. Nicht zu vergessen ist die wichtige Funktion des Hanges als Luftschneise für das darunterliegende Wohngebiet. Der Baumbestand sorgte insbesondere im Sommer für kühle Luft und diente als Feuchtigkeitsspeicher. Das Argument Wohnraumknappheit und -beschaffung, das, wie auch hier, gern für eine Bebauung ins Feld geführt wird, ist im vorliegenden Fall wenig überzeugend. Das geplante Einfamilienhaus ist so groß, wie die beiden Häuser auf den Flurstücken 3723/2 u. 3723/3 zusammen. D.h. statt einer Familie, hätten locker 6 Parteien a` 100 m^2 als Mehrfamilienhaus Platz. Die voluminöse 'Tiefgarage', ein wuchtiger Steinklotz, gehört, wie der Name schon assoziiert, unsichtbar im Boden versenkt. Damit würde sich der Bau wesentlich besser in den Hang einfügen (siehe neuen Bebauungsplan Begründung Seite 5). Noch vor der letzten Kommunalwahl hatte sich die große Mehrheit der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen für den Erhalt des Grundstücks als Grünfläche ausgesprochen. Nach der Wahl votierte der gesamte Gemeinderat bis auf eine Gegenstimme, für die Bebauung der Fläche. Dieses Verhalten, sprich Wortbruch, stellt einen großen Vertrauensverlust in den Gemeinderat dar. Man fragt sich, woher dieser plötzliche Sinneswandel wohl kommt? Das hier von der Gemeinde gezeigte Vorgehen dürfte dann auch die Blaupause für den Augustenbühl werden - ungefragt alles abholzen - Artenschutzgutachten in Auftrag geben um zu bestätigen, dass auf dem Gelände nichts mehr kreucht und fleucht - mit dem Totschlagargument 'Wohnraumbeschaffung' weiter Naturflächen bebauen und versiegeln, aller Lippenbekenntnisse zum Klima- u. Umweltschutz zum Trotz Vergelt's Gott!	Die Forstbehörde bestätigt in der Beteiligung zu diesem Bebauungsplan, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um Wald handelt (s.o). Dieser Einschätzung schließt sich die Gemeinde in diesem Verfahren an. Der Artenschutz wurde vollumfänglich abgearbeitet und entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Um die Auswirkungen auf die Frischluftversorgung möglichst gering zu halten, wird ein Großteil des Bauplatzes als nichtüberbaubare Fläche erhalten und das Gebäude mit seiner Dachform, Ausrichtung und in den Hang einfügenden Gebäudehöhe so festgesetzt, dass die Auswirkungen weitestgehend reduziert und angemessen sind. Die Bebauung wird als städtebaulich ausgewogen und für diesen Bereich angemessen erachtet. Überregionale und vorrangige Zielsetzung der Politik, Landesregierung, Regionalverbänden, Natur- und Landschaftsschutz etc. ist die Widernutzbarmachung 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 ein zusätzliches Gebäude nachverdichtet wird. Dadurch werden zur dringend benötigten Erhaltung bzw. Erweiterung von 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 durch diese geprägt ist. Die Fläche liegt seit geraumer Zeit brach und ist daher für eine Nachverdichtung im Sinne der gesetzlichen Vorgaben sowie politischen und ökologischen Ziele prädestiniert.	

Anlage 1 vom 13.06.1991: Anlage zur Urkunde des Not. II HD vom 5.11.92 Eigentümererklärung Die Gemeinde Dossenheim führt ein Bebauungsplanverfahren über das Grundstück Flst.Nr. 3723/1 Gemarkung Dossenheim durch, um Teile dieses Grundstücks einer Bebauung zuzuführen. Dies vorausgesetzt wird folgendes erklärt: Als Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3723/1 verpflichte ich mich, im Zusammenwirken mit der Gemeinde Dossenheim und dem Staatl. Forstamt Heidelberg ein Pflegekonzept für den Baumbestand auf diesem Grundstück zu erstellen und auf meine Kosten umzusetzen. Grundlage hierfür ist die Stellungnahme des Staatl. Forstamts Heidelberg vom 24.04.1991 im Bebauungsplanverfahren. Heidelberg, den 3 Juli 1991 _____ Anlage 2 – Schreiben Bürgermeisteramt Dossenheim vom 28.05.2018: Flurstück Nr. 3723/1 Ihr Schreiben vom 01.05.2018 Sehr geehrter Herr ____, beigefügt erhalten Sie einen Auszug der 10. Änderung des Bebauungsplans „Süd", dass die Fläche als Ausgleichsfläche vorgesehen war, konnten wir nicht feststellen. Zwischenzeitlich wurde durch die Kreisforstbehörde festgestellt, dass es sich bei dem Flst.Nr. 3723/1 um Wald i.S.d. § 2 LWaldG handelt. Mit freundlichen Grüßen i.A. _____		

k Einwender/in 11 (27.03.2023) Hallo zusammen, der Gemeinderat hat am 28.2.2023 beschlossen das Flurstück Nr.3723/1 oberhalb des Spielplatzes im Fuchsloch einer Bebauung freizugeben. Mit dieser Mail erheben wir Einspruch gegen die Bebauung. Begründung: 1. Die vielfältige Natur, insbesondere die Vögel, werden weiter zurückgedrängt 2. Völlig unverständlich wäre das Abtragen des Hanges durch schwere Baumaschinen, dass sicherlich eine Gefahr für die vielen Kinder des Spielplatzes darstellen würde. Der Weg am Hang wird täglich durch sehr viele Menschen benutzt, dass lässt sich nicht mit Baumaschinen in dieser Größe vereinbaren. 3. Lärm und Schmutz bei uns Anwohnern. Die Wohnqualität wäre sehr stark beeinträchtigt. Mit freundlichen Grüßen	Die artenschutzrechtlichen Belange wurden ausführlich in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen und ein entsprechendes Gutachten erstellt. Dieses wurde von der Fachbehörde geprüft (s. Stellungnahme Landratsamt / Naturschutz) und für sachlich und fachlich richtig erachtet. Durch die vorgegebenen und vorsorglichen Maßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Belange ausführlich und ausreichend gewürdigt. Einzelne baubedingte Störungen und ggf. auch Einschränkungen oder temporäre Sperrungen bzw. Ampelregelungen, Parkeinschränkungen o.ä. sind nicht auszuschließen. Diese müssen den üblichen Regularien entsprechend und ggf. gesondert beantragt werden, hierbei ist die Bauleitung / der Bauherr in der Pflicht. Grundsätzlich wurden aber auch die bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft bereits über die vorhandenen Erschließungsanlage gebaut, so dass kein Zweifel daran besteht, dass diese grundsätzlich geeignet sind, dies für ein zusätzliches Gebäude zu ordnungsgemäß zu bewerkstelligen. Baumaßnahmen verursachen leider unvermeidbar eine gewisse Menge an Lärm und Schmutz für vorhandene Anwohner. Dies war auch seinerzeit bei der Erstellung der vorhandenen Gebäude gegenüber den damaligen Anwohner gegeben und unvermeidlich und muss heute von diesen bei Neubauvorhaben oder Umbauten ebenfalls im Rahmen der einschlägigen Vorgaben hingenommen werden. Der Bauherr ist jedoch auch hier verpflichtet, die geltenden Regelungen und Gesetze einzuhalten.	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.