



Gemeinde Dossenheim

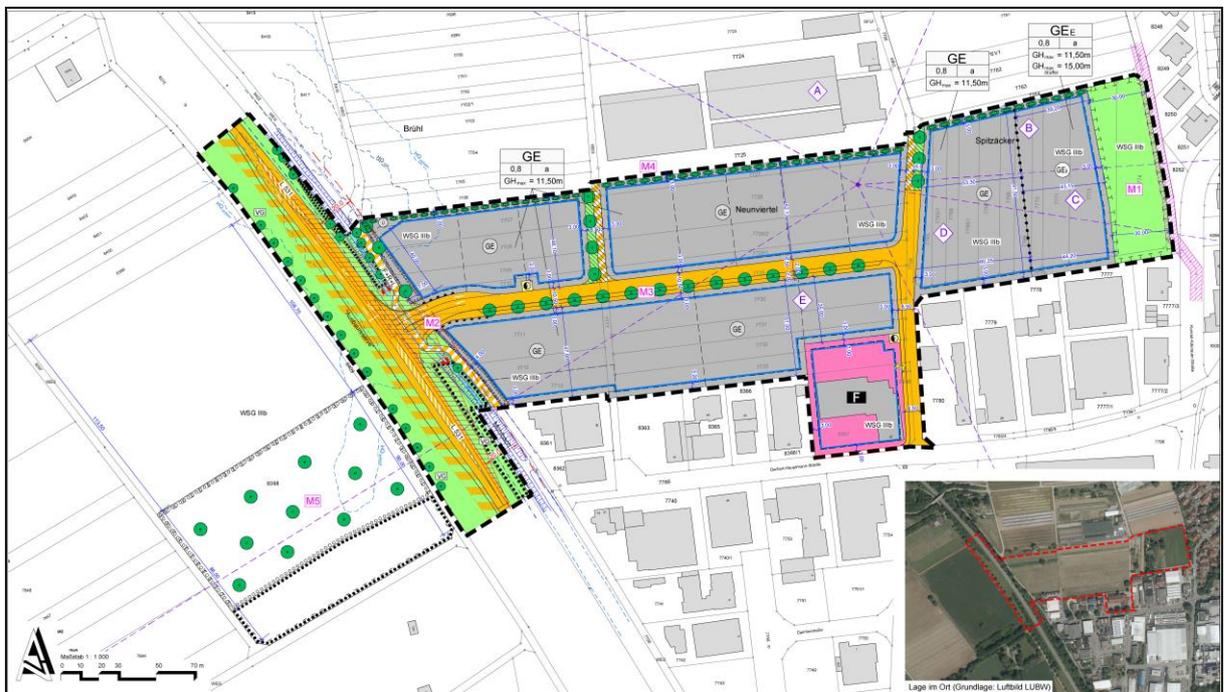
Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Süd“

BEGRÜNDUNG

Teil A: Planungsbericht - Begründung

Teil B: Umweltbericht mit integriertem GOP

Fassung vom 26. Juli 2022



Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
Projektzeichnung:	Horst Schulzki
Projekt-Nr.:	16 ETS 542 / 21

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email info@mvv-regioplan.de
Internet www.regioplan.com

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: PLANUNGSBERICHT - BEGRÜNDUNG	1
1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2 Lage im Raum	2
3 Planungsvorgaben	5
3.1 Rechtsgrundlagen	5
3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.4 Bestand	8
3.5 Nachbarnutzungen und Seveso III	8
3.6 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	11
3.7 Schallimmissionen	11
3.8 Boden / Altlastenverdacht / Kampfmittel	12
3.9 Natur, Landschaft und Schutzgebiete	13
3.10 Kultur- und Sachgüter	15
4 Planungsinhalte des Bebauungsplans	17
4.1 Städtebauliches Konzept	17
4.2 Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung	18
4.3 Zusammenfassung des Umweltberichts	37
TEIL B: UMWELTBERICHT	38
5 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	38
5.1 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	38
5.2 Beschreibung der Festsetzungen	40
6 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	45
6.1 Fachgesetze	45
6.1.1 Baurecht	45
6.1.2 Naturschutzrecht	45
6.1.3 Wasserrecht	47
6.1.4 Immissionsschutzrecht	47
6.2 Fachpläne	48
7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	48
7.1 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung	48
7.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	49
7.1.2 Schutzgut Biotope, Pflanzen, Tiere	49
7.1.3 Schutzgut Fläche	57
7.1.4 Schutzgut Boden	58
7.1.5 Schutzgut Wasser	59
7.1.6 Schutzgüter Klima und Luft	59
7.1.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	59
7.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	59
7.1.9 Wechselwirkungen	59

7.1.10	<i>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i>	60
7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	61
7.2.1	<i>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</i>	61
7.2.2	<i>Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere</i>	61
7.2.3	<i>Schutzgut Fläche</i>	62
7.2.4	<i>Schutzgut Boden</i>	62
7.2.5	<i>Schutzgut Wasser</i>	63
7.2.6	<i>Schutzgüter Klima und Luft</i>	63
7.2.7	<i>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</i>	63
7.2.8	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	64
7.2.9	<i>Andere erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase</i>	64
7.2.10	<i>Wechselwirkungen</i>	64
7.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	65
7.3.1	<i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen</i>	65
7.3.2	<i>Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</i>	65
7.3.3	<i>Eingriffs-Ausgleichsbilanz</i>	65
7.3.3.1	Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Luft	66
7.3.3.2	Schutzgutübergreifend Pflanzen, Tiere, Biotope und Boden	66
7.3.3.3	Maßnahmenumsetzung	69
7.3.3.4	Maßnahmen zur Überwachung	70
8	Alternative Planungsmöglichkeiten	70
9	Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	70
10	Zusätzliche Angaben	70
10.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	70
10.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	70
11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	71

ANLAGEN

1. Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
3. Aktualisierter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, Mai 2020
4. Verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplangebiet „Gewerbegebietserweiterung Süd, Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG; Karlsruhe, Oktober 2017

5. Prüfung der schalltechnischen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt, 27.11.2019
6. Geotechnischer Bericht, WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, 22.12.2016
7. Ingenieurgeologisches Gutachten, Umwelt, Consulting & Technologie GmbH, Sinsheim, 22.05.2020
8. Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, 12.12.2016
9. Bestandsplan
10. Festsetzungsrelevante Normen und Verordnungen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Entwicklung des Geltungsbereichs	1
Abb. 2: Lage des Plangebietes (Karten LUBW, google earth)	2
Abb. 3: Geltungsbereich und Flurstücke	3
Abb. 4: Externe Ausgleichsfläche nach § 1 a Abs. 3 BauGB aus dem Forsteinrichtungswerk	4
Abb. 5: Auszug Raumnutzungskarte des ERP (Plangebiet schwarz markiert)	6
Abb. 6: Auszug aus dem FNP 2020 des Nachbarschaftsverbands Mannheim-Heidelberg	7
Abb. 7: Der Bebauungsplan im Luftbild (google earth)	8
Abb. 8: Beurteilungspegel Nach in 7m Höhe	12
Abb. 9: HQ100 und HG _{extrem} (Kartendienst der LUBW)	13
Abb. 10: Das Plangebiet im Luftbild (google earth)	14
Abb. 11: Der Bachlauf zwischen Flurweg und L 531 und die östlich gelegenen Ackerflächen	14
Abb. 12: Lage, Standort, Umfang des Plangebietes (google earth)	39
Abb. 13: Flächenbedarf bzw. Bedarf an Grund und Boden	39
Abb. 14: Bestandsplan mit Biotoptypen	50
Abb. 15: Betroffene Biotop- und Nutzungstypen, ihr Flächenanteil und ihre Bewertung	51
Abb. 16: Acker für Ausgleichsfläche, Feldgehölz und Baumreihe (Erhalt) westlich der L 531	52
Abb. 17: L 531 Blick nach Süden und Bereich der geplanten Aufweitung auf der Westseite	52
Abb. 18: Der Bachlauf im Bereich der geplanten Querung, Ackerland östlich des Flurweg	52
Abb. 19: Ackerland im Plangebiet, im Osten Feldgärten und außerhalb im Norden Gärtnerei	53
Abb. 20: Baumreihe am Bach, Randparzelle Mähwiese und schmale Topinambur-Plantage	53
Abb. 21: Grasreiche Ruderalflur stillgelegter Acker(gras)flächen am Ortsrand (Süden, Osten)	54
Abb. 22: Zwischenzeitlich rückgebaute Folientunnel der Feldgärten und kleine Ackerparzelle	54
Abb. 23: Freizeitgärten mit Schuppen, Schaukel, Nadel- und Ziergehölzen	55
Abb. 24: Obstgarten	55
Abb. 25: Hausgarten hinter dem Firmenparkplatz am Siedlungsrand im Westen	55
Abb. 26: Eingriffs- Ausgleichsbilanz Biotope	61
Abb. 27: Eingriffs- Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden	62
Abb. 28: Eingriffs- Ausgleichsbilanz der Biotop- und Nutzungstypen in der Ebene	67
Abb. 29: Schutzgutübergreifende Eingriffs- Ausgleichsbilanz inkl. externer Waldmaßnahmen	69

TEIL A: PLANUNGSBERICHT - BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Dossenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung ihres Gewerbegebietes im Südwesten und dessen Erschließung zu schaffen. Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden reagiert die Gemeinde auf die Anfragen ortsansässiger Betriebe, die erweitern oder aussiedeln bzw. auslagern möchten, sowie auf die generelle Nachfrage nach Gewerbebauplätzen.

Am 28. Juli 2015 hat der Gemeinderat Dossenheim hierzu den Aufstellungsbeschluss gefasst. Am 25. Oktober 2016 wurde die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Osten mit einer verbindlichen 30m breiten Puffer-Grünfläche am Ostrand zur Wohnbebauung „West I“ beschlossen. Am 24. September 2019 wurde die direkte Anbindung an die L 531 und die hierzu notwendige Erweiterung des Geltungsbereichs nach Westen beschlossen. Da jenseits der L 531 ein zum Ausgleich geeignetes kommunales Grundstück liegt, wurde der Geltungsbereich um dieses Grundstück erweitert. Da nur eine Teilfläche benötigt wird, wurde 2021 nur diese externe Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB abgegrenzt (s. Abb. 1).



Abb. 1: Entwicklung des Geltungsbereichs

2 Lage im Raum

Das Plangebiet „Gewerbegebietserweiterung Süd“ liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Dossenheim nördlich der Gewerbegrundstücke und der Feuerwehr an der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ zwischen der L 531 und dem „Mühlbach/Humpelsgraben“ im Westen und der „Konrad-Adenauer Straße“ im Osten. Im Norden liegt ein Gärtnereibetrieb und im Osten das Wohngebiet „West I“ (s. Abb. 2).

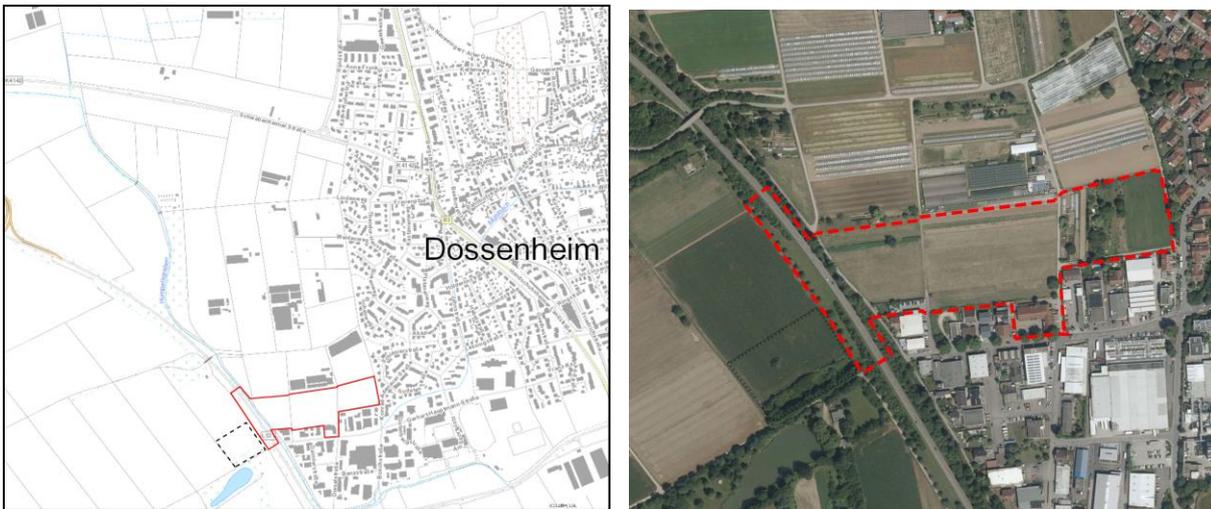


Abb. 2: Lage des Plangebietes (Karten LUBW, google earth)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,31 ha, da zur Anbindung an die L 531 Teilabschnitte des Straßengrundstücks und des dazwischenliegenden Bachgrundstücks einbezogen werden müssen.

Von dem ursprünglich in den Geltungsbereich einbezogenen westlich der L 531 gelegene kommunalen Ausgleichsgrundstück wird nur die tatsächliche Ausgleichsfläche als von der Gemeinde bereitgestellte Fläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gekennzeichnet.

Da für den Ausbau der Anbindung an die Gerhart-Hauptmann-Straße Teilflächen des Feuerwehrgrundstücks benötigt werden, wurde auch das Feuerwehrgrundstück einbezogen.

Die eigentliche Gewerbegebietserweiterung ohne die integrierten Bestandsflächen und ohne die externen Erschließungs- und die Ausgleichsflächen umfasst rund 4,0 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (s. Abb. 3):

Gewann „Weidenlach“ Flst.-Nr. 8370 (L 531 teilweise),

Gewann „Brühl“ Flst.-Nr. 8411 (Bachgrundstück teilweise), 8422 (Flurweg teilweise), 7706, 7707, 7708, 7709, 7710, 7711, 7712, 7713,

Gewann „Neunviertel“ Flst.-Nr. 7717 (Flurweg teilweise), 7727, 7728, 7728/1, 7728/2, 7729, 7730, 7731, 7732, 7733, 8367, 8368,

Gewann „Spitzäcker“ Flst.-Nr. 7758 (Flurweg teilweise), 7765, 7765/1, 7766, 7766/1, 7767, 7768, 7769, 7770, 7771, 7772, 7773, 7774.

Als externe Ausgleichsfläche im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB kommen neben der Teilfläche des Flurstücks 8398 im Gewinn „Weidenlache“ noch zwei Waldflächen im Osten der Gemarkung im Gemeindewald von Dossenheim mit 3,1 ha bzw. 4,4 ha hinzu (s. Abb. 4).

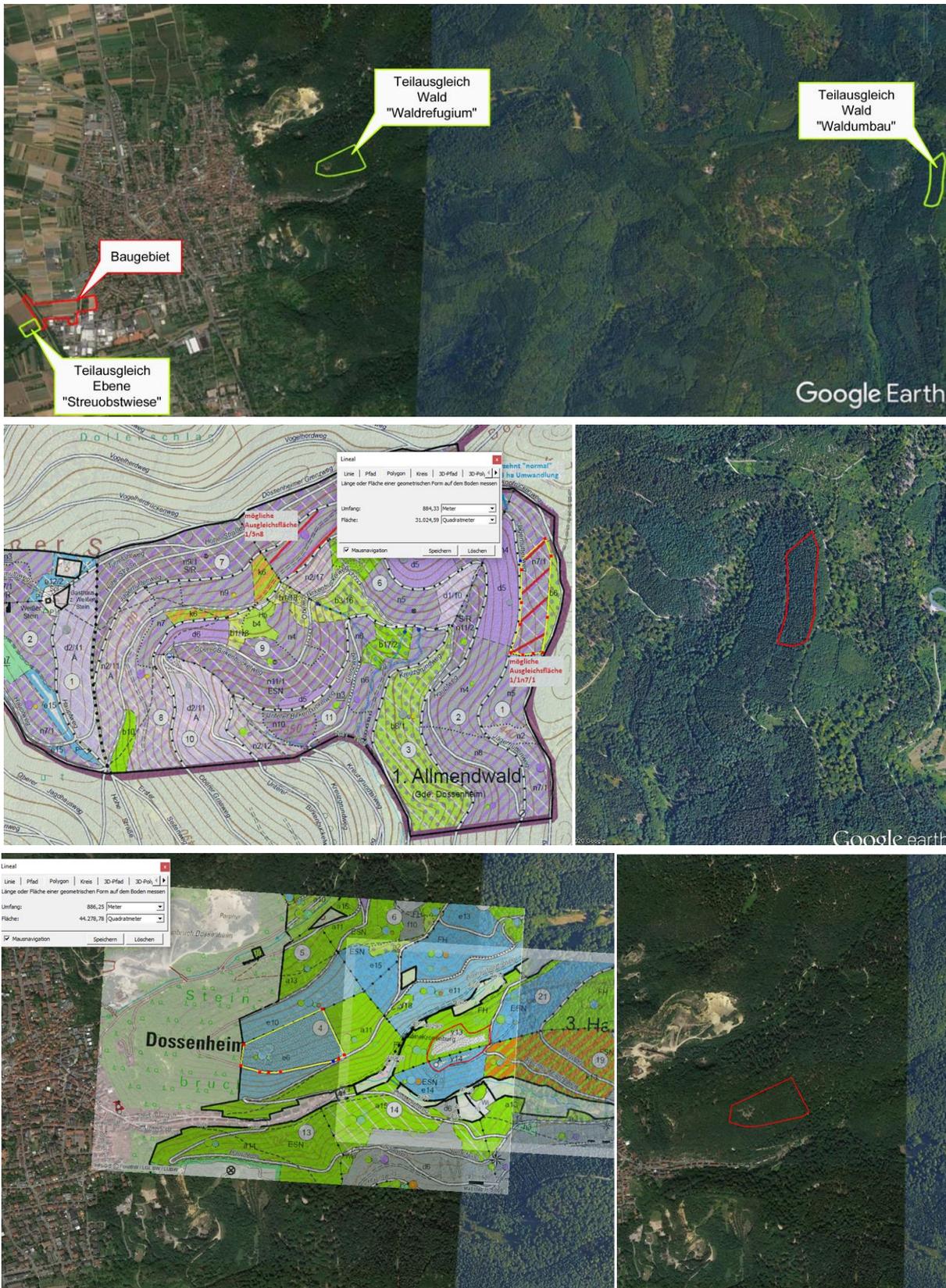


Abb. 4: Externe Ausgleichsfläche nach § 1 a Abs. 3 BauGB aus dem Forsteinrichtungswerk

3 Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBL. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL S. 582, Bereich 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBL. S. 1095, 1098).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü) vom 23.06.2015 (GBL. S. [585](#)), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBL. S. 1233, 1250).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBL. S. 389), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBL. S. 99).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP, genehmigt 2014) sind für die Gemeinde Dossenheim gewerbliche Entwicklungsflächen im Südwesten am bestehenden Gewerbegebiet Süd vorgesehen (s. Abb. 5). Der Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Süd“ steht nicht im Widerspruch zu anderen regionalplanerischen Zielen. Im Rahmen der Eigenentwicklung steht jeder Kommune auch eine gewerbliche Entwicklung zu (Ziel 1.5.2.1). Dossenheim gehört nicht zu den Orten, die sich laut Regionalplan (Anhang Nr. 1.3) vorrangig an der Eigenentwicklung zu orientieren haben.

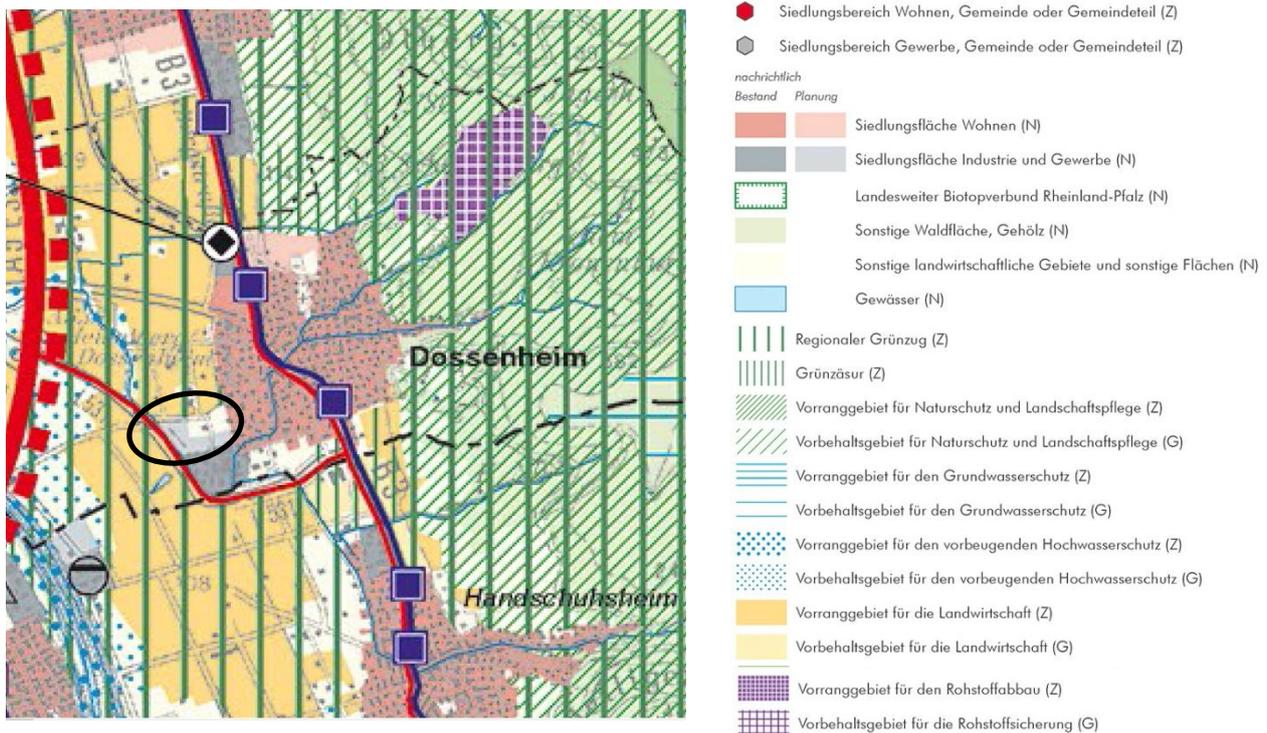


Abb. 5: Auszug Raumnutzungskarte des ERP (Plangebiet schwarz markiert)

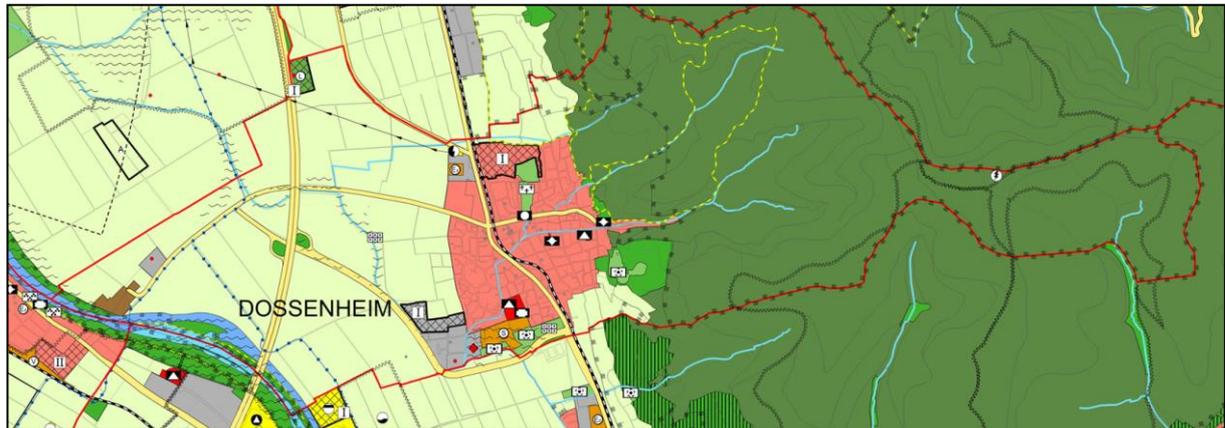
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Am 02.03.2020 hat die Verbandsversammlung die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans abschließend beschlossen (Feststellungsbeschluss). Nach der Genehmigung des RP Karlsruhe vom 17.06.2020 ist der neue Flächennutzungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 07.07.2020 wirksam geworden (s. Abb. 6).

Im FNP sind für die Gemeinde Dossenheim geplante gewerbliche Bauflächen im Südwesten am bestehenden Gewerbegebiet Süd vorgesehen. Der Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Süd“ ist aus dem FNP entwickelt. Nach dem Beschluss der Verbandsversammlung erhält der FNP Zeitstufen. Damit soll sichergestellt werden, dass es nicht zu einer übermäßigen Entwicklung in einzelnen Teilräumen kommt und dass die Konversionsflächen in ihrer Entwicklung bevorzugt werden. Auch wurde mit der Zeitstufe II sichergestellt, dass einzelne gemeindliche Zielsetzungen verankert sind und dass in Nähe zu Konversionsflächen vorerst keine größeren Flächenkonkurrenzen entstehen.

Bauflächen mit Zeitstufe I können jederzeit durch die Gemeinde entwickelt werden.

Bauflächen mit Zeitstufe II können frühestens 2030 entwickelt werden.



Flächennutzungsplan

<p>Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnbaufläche Gemeinbedarfsflächen Öffentliche Ordnung und Sicherheit Bildung Soziales und Gesundheit Kultur Seelsorge <p>Nachrichtliche Übernahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> Entwicklungsfläche Zeitstufe I Zeitstufe II Altlast Altlastverdachtsfläche Störfallbetrieb Natur- / Landschaftsschutzgebiet Natura 2000 Gebiete Wasserschutzgebiet Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz Genehmigte Abbaufläche Gemarkungsgrenzen 	<p>Arbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewerbliche Baufläche Gewerbliche Baufläche mit textlichen Darstellungen* Gemischte Baufläche Dorfgebiet Sonderbauflächen Militärische Einrichtung Flugplatz Hafenanlage Verkehrswirtschaft Wissenschaftliche Einrichtung Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen* Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen Sport- und Freizeitanlage Anlage mit sehr hohen Emissionen Keine Nutzungsdarstellung gem. §5 Abs 1 Satz 2 BauGB 	<p>Freiraum</p> <ul style="list-style-type: none"> Fläche für die Landwirtschaft A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung Wald Grünfläche Parkanlage Sport und Freizeitfläche Sport und Freizeitfläche mit textlichen Darstellungen* Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage Friedhof Fläche zur Landschaftsentwicklung Sondergebiet Landschaftsbau Abbaufläche Gewässer / Fließgewässer 	<p>Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> Wasserversorgung Abwasserentsorgung Abfallentsorgung Energieversorgung Telekommunikation wichtige Straße / Verkehrsfläche wichtige Straße / Verkehrsfläche - Planung Straßentunnel / Querung Fernbahn S-Bahn und Fernbahn Bahntunnel Stadtbahn Schifffahrtsweg Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn) Hochspannungsfreileitung
--	--	--	---

* vgl. Anlage "Textliche Darstellungen"

Abb. 6: Auszug aus dem FNP 2020 des Nachbarschaftsverbands Mannheim-Heidelberg

3.4 Bestand

Das Areal „Gewerbegebietserweiterung Süd“ liegt am Südwestrand von Dossenheim angrenzend an das bisherige Gewerbegebiet Süd (s. Abb. 2).

Der Geltungsbereich hat zwar eine Größe von ca. 5,31 ha. Die eigentliche Gewerbegebietserweiterung ohne die integrierten Bestandsflächen und ohne die externen Erschließungs- und die Ausgleichsflächen umfasst jedoch nur rund 4 ha.

Für die Anbindung an die L 531 wird nur der Teil des Straßengrundstücks der L 531 in den Bebauungsplan integriert, auf dem die eigentliche Anbindung erfolgt und Umbaumaßnahmen an der Straße erforderlich werden. Die nicht für die Anbindung erforderlichen Flächen werden lediglich nachrichtlich übernommen. In der Bauphase nur befristet beanspruchte Flächen werden entsprechend dem Status Quo wiederhergestellt. Die Obstbaumreihe auf der Westseite der L 531 wird noch in den Bebauungsplan integriert und somit planungsrechtlich gesichert und ist zu erhalten. Ein Teil der westlichen Ackerfläche wird zur Ausgleichsfläche.

Für die Anbindung an die L 531 wird auch ein Teilstück des auf der Ostseite des Straßengrundstücks der L 531 verlaufenden Bachgrundstücks des „Mühlbachs/Humpelsgraben“ sowie des bachbegleitenden Flurwegegrundstücks in den Bebauungsplan integriert.

Erst östlich des Flurweges beginnt das eigentliche Baugebiet „Gewerbegebietserweiterung Süd“. Im eigentlichen Baugebiet dominieren Ackerflächen. Nur im Osten liegen auch einige Gartenparzellen (s. Abb. 7).



Abb. 7: Der Bebauungsplan im Luftbild (google earth)

3.5 Nachbarnutzungen und Seveso III

Im Norden des Plangebiets liegen die Anbau- und Vertriebsflächen einer Gärtnerei mit Direktvermarktung, die erreichbar bleiben muss.

Im Osten beginnt das Wohngebiet „West I“, zu dem ein Grünpuffer von 30 m Breite (zzgl. Radweg) einzuhalten ist.

Im Süden liegt das „Gewerbegebiet Süd“ mit der Feuerwehr und dem Bauhof der Gemeinde an der Gerhart-Hauptmann-Straße. An der Ecke Boschstraße/Gerhart-Hauptmann-Straße liegt die Firma EVONIK, die beim Regierungspräsidium Karlsruhe als Störfallbetrieb aktuell mit einem Konsultationsabstand von 2.000 m geführt wird. Die im Sinne des § 11 (1) bzw. 16 (1) Nr. 4 Störfallverordnung relevanten Informationen (z.B. das richtige Verhalten im Fall eines Störfalles) sind über die Störfallbroschüre seit Anfang 2017 auf der Homepage der Gemeinde zugänglich.

Mit Schreiben vom 24.11.2017 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe alle Kommunen über die Seveso III Richtlinie wie folgt informiert:

Das europäische Parlament und der Rat haben am 04.07.2012 die Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen – sogenannte „Seveso-III-Richtlinie“ – zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates – sogenannte „Seveso-II-Richtlinie“ - erlassen. Zentrales Anliegen der Seveso-III-Richtlinie ist es wie bisher, durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen zu bewirken.

Der Bundesgesetzgeber hat die Seveso-III-Richtlinie mittlerweile durch verschiedene Gesetzesänderungen in deutsches Recht umgesetzt. So wurde insbesondere das Immissionsschutzrecht (BGBI. I 2016, 2749; BGBI. I 2017, S. 47), aber auch das Städtebaurecht (BGBI. I 2017, S. 1057) geändert. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie – das Abstandsgebot) ist mit § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ins deutsche Recht übertragen worden. § 50 BImSchG hat vor allem Relevanz für die Bauleitplanung. So muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden.

Es ist also darauf zu achten, dass sich im Umfeld von Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung durch die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen und die (baurechtliche) Zulassung von Vorhaben das Risiko - d. h. insbesondere das Ausmaß der Wirkungen eines Störfalles - nicht erhöht.

Die Zuständigkeit für die Betriebsbereiche nach Störfallverordnung liegt bei den Regierungspräsidien in ihrer Funktion als höhere Immissionsschutzbehörde. Um Vollzugsdefizite bei der Umsetzung des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG zu vermeiden, hat das Regierungspräsidium Karlsruhe alle Betriebsbereiche nach Störfallverordnung im Regierungsbezirk Karlsruhe in einer Tabelle zusammengefasst und in Abhängigkeit vom jeweiligen Gefahrenpotenzial der Betriebe jeweils einen sogenannten "Konsultationsabstand" festgelegt. Dieser Abstand ist jeweils ab der Grundstücksgrenze des Betriebs anzulegen.

Sind Flächen innerhalb dieses "Konsultationsabstands" Gegenstand der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen, vorhabenbezogenen Bebauungsplänen oder Satzungen nach den §§ 34 und 35 BauGB, bitten wir darum, das Regierungspräsidium Karlsruhe als für die Störfallverordnung und Störfallbetriebe zuständige Fachbehörde zu beteiligen.

Diese Beteiligung soll insbesondere sicherstellen, dass mögliche Konflikte zwischen der kommunalen Bauleitplanung und den Betriebsbereichen im Sinne des § 50 BImSchG frühzeitig erkannt und entsprechend in der kommunalen Bauleitplanung bewältigt bzw. mögliche Konflikte in Bezug auf die Zulassung von Bauvorhaben berücksichtigt werden können

Eine erste Anfrage bzgl. der Firma EVONIK und möglicher Auflagen für das geplante Baugebiet „Gewerbegebietserweiterung Süd“ erfolgte beim Regierungspräsidium Karlsruhe bereits am 27.10.2016 und in der Antwort vom 03.11.2016 hieß es, dass eine abschließende Beurteilung des RP zwar erst bei Vorlage der kompletten Planunterlagen möglich ist aber grundsätzlich gegen das geplante Gewerbegebiet keine Bedenken bestehen sollten.

Allerdings wären einzelne Projekte, die ggf. als schutzbedürftig nach § 50 BImSchG einzustufen sind (insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete oder öffentlich genutzte Gebäude), im Genehmigungsverfahren dem Regierungspräsidium zur Stellungnahme vorzulegen. Weiterhin sind dort keine Betriebe zulässig, die durch ein besonderes Gefahrenpotential bei einem Störfall einen Dominoeffekt hervorrufen könnten (z.B. Gefahrstofflager, Störfallbetriebe).

Nach § 3 Abs. 5d BImSchG, der Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie umsetzt, ist das Abstandsgebot (nur) für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten:

- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete. Sie dienen dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Benutzerkreises wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke (z. B. Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser) Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (z. B. Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen) sowie Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher (z. B. Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können, Gewerbebetriebe können dann zu den öffentlich genutzten Gebäuden zählen und schutzbedürftig sein, wenn sich dort ein relevanter, unbestimmter Personenkreis aufhalten kann, insbesondere eine ins Gewicht fallende Anzahl von Kunden (z. B. bei einem Fabrikverkauf in einer Größenordnung, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entspricht).
- Freizeitgebiete,
- wichtige Verkehrswege sowie
- unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Im Gewerbegebiet „Gewerbegebietserweiterung Süd“ werden auch im Bereich der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, alle Nutzungen ausgeschlossen, die unter die obigen schutzbedürftigen Nutzungen fallen. Auch Störfallbetriebe und Lagerplätze für Gefahrgut werden ausgeschlossen.

3.6 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt von der L 531, wodurch eine Anbindung an die Autobahn A 5 im Westen aber auch an die B 3 im Osten gegeben ist.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe als dem zuständigen Straßenbau-
lastträger ist die Anbindung mit Signalisierung, mit zwei Spuren für die Ausfahrt aus dem
Plangebiet und mit einer neuen Linksabbiegespur auf der L 531 herzustellen.

Entlang der L 531 ist die Anbauverbotszone von 20m nach § 22 StrG Ba-Wü zu berücksich-
tigen. Durch den Bach und den Flurweg liegen die Baufenster aber ohnehin außerhalb der
Anbauverbotszone.

Durch die Anbindung an die L 531 ist die rückwärtige verkehrliche Erschließung durch das
bestehende Gewerbegebiet untergeordnet. Die Notwendige Anbindung an die Gerhart-
Hauptmann-Straße erfolgt durch Ausbau des Weges zwischen Bauhof und Feuerwehr. De-
ren bisherige Stellplätze dort werden in das Plangebiet verlagert, da für die Feuerwehr dort
auch für anderen Bedarf eine Erweiterungsfläche eingeplant ist.

Bis zur Haltestelle der OEG an der B 3 als ÖPNV Anbindung sind es von der Feuerwehr
rund 1.000 m.

Die Anbindung an die örtliche Wasserversorgung kann von Süden über die Wasserleitung in
der Gerhart-Hauptmann-Straße erfolgen.

Ebenso kann die Energie-/Strom- und Medienversorgung über die vorhandenen Leitungen in
der Gerhart-Hauptmann-Straße von Süden erfolgen. Im Flurweg am Ostrand liegt eine
Gashochdruckleitung der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, deren Sicherheitsabstände
zu berücksichtigen sind. An der Feuerwehr liegen eine öffentliche und eine private Trafo-
Station der EnBW Netze BW. Von der privaten Trafo-Station verläuft ein Kabel durch das
Flurstück 7732 zur Firma Apfel im Westen.

Breitband wurde aktuell unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung von Norden kom-
mend entlang dem Flurweg 7758 an der Feuerwehr durch das Plangebiet zur Gerhart-
Hauptmann-Straße verlegt.

Im Plangebiet ist eine Versickerung aufgrund bindiger Schichten, die zum Zwecke der Versi-
ckerung zumal im WSG IIIb nicht durchstoßen werden dürfen, nicht möglich. Ein direktes
Ableiten in den „Mühlbach/Humpelsgraben“ ist aufgrund der Topographie einerseits und auf-
grund des dazwischen liegenden Verbandssammlers andererseits nicht bzw. nur mit unver-
hältnismäßig hohem Aufwand möglich. In Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde
ist ein Mischsystem geplant. Das anfallende Niederschlagswasser und das Schmutzwasser
können dem Kanal in der Gerhart-Hauptmann-Straße oder dem Verbandssammler im Flur-
weg am Westrand zugeführt werden.

3.7 Schallimmissionen

Das Plangebiet liegt östlich der L 531 und nördlich des bestehenden Gewerbegebietes ist
entsprechendem Verkehrslärm ausgesetzt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Schutz-
bedürftigkeit eines Gewerbegebietes mit entsprechend hohen Immissionsschutzwerten sind
Beeinträchtigungen kaum zu erwarten. Da aber im Gewerbegebiet das Wohnen nicht grund-

sätzlich ausgeschlossen werden soll, wurde, um die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu beurteilen, ein in Lärmgutachten erstellt.¹

Wann zu erwartende Verkehrslärmbelastungen in die Abwägung einzustellen sind entscheidet sich nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), in der für die Entscheidungsfindung Orientierungswerte angegeben sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete liegen bei 65dB(A) am Tag und bei 55dB(A) in der Nacht.

Da die für Baugebiete angestrebte gute verkehrliche Anbindung zwangsläufig mit Lärmbelastungen aufgrund der Nachbarschaft zu den Straßen einhergeht, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 empfohlene Richtwerte und keine Grenzwerte wie die der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). In der Abwägung kann daher neben der vergleichsweise geringen Anzahl der ausschließlich am Westrand betroffenen Gebäude berücksichtigt werden, dass die Werte nur geringfügig überschritten werden (s. Abb. 8) und dabei unter den Grenzwerten der 16. BImSchV für GE von (69dB(A) am Tag und 59dB(A) bei Nacht bleiben.

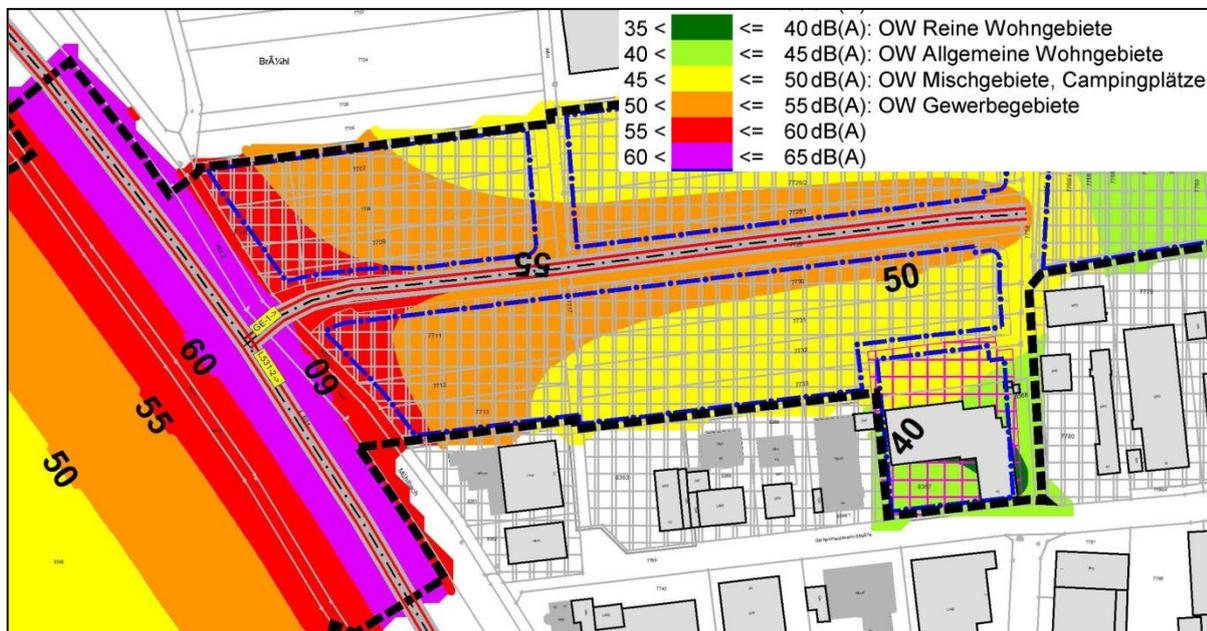


Abb. 8: Beurteilungspegel Nach in 7m Höhe

3.8 Boden / Altlastenverdacht / Kampfmittel

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises ist keines der betroffenen Grundstücke verzeichnet. Es liegt kein Altlastenverdacht vor.

Die Kampfmittelvorerkundung² brachte keine Verdachtsflächen.

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten³ erstellt, welches 2020 nochmals ergänzt wurde⁴.

¹ Prüfung der schalltechnischen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt, 27.11.2019; Festsetzungsrelevante Normen und Verordnungen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

² Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, 12.12.2016

³ Geotechnischer Bericht, WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, 22.12.2016

⁴ Ingenieurgeologisches Gutachten, Umwelt, Consulting & Technologie GmbH, Sinsheim, 22.05.2020

Anhaltspunkte für Prüfwertüberschreitungen von (geogenen) Stoffbelastungen der BBodSchV gab es keine.

Grundwasser konnte bei den Bohrungen bis in max. 8 m Tiefe nicht erbohrt werden. Gemäß den umgebenden Grundwassermessstellen variiert der Grundwasserstand zwischen 92,6m ü. NN und 99,0m ü. NN. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 96,93m ü. NN und somit im Westen rund 10m und im Osten rund 8m unter Flur.

Unterhalb des Oberbodens stehen natürliche Deckenlehme an, die eine Versickerung nicht zulassen. Zwar sind die darunterliegenden Neckarschotter versickerungsfähig aber das Durchstoßen der bindigen Schichten zum Zwecke der Versickerung ist unzulässig.

3.9 Natur, Landschaft und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet der Zone IIIb. Im Westteil zu Gunsten des Wassergewinnungsverbandes Lobdengau (seit 2015) und im Osten zu Gunsten der Gruppenwasserversorgung Eichelberg (seit 2017). Die Wasserschutzgebietsverordnungen stehen der gewerblichen Entwicklung nicht entgegen.

Am Mühlbach/Humpelsgraben ist der Gewässerrandstreifen von 5m nach § 29 LWG Ba-Wü zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird der Gewässerrandstreifen vom vorhandenen Flurweg eingenommen, in dem auch der Verbandssammler zur Kläranlage liegt.

In der nordwestlichsten Ecke des Baugebietes wird auf das Erfordernis des angepassten Bauens im Bereich des überschwemmungsgefährdeten Bereichs HQ_{extrem} am Mühlbach/Humpelsgraben hingewiesen. Auch wenn dort nur 95m² der Überflutungsfläche vom HQ_{100} als Überschwemmungsgebiet im Geltungsbereich liegen (s. Abb. 9), sind sie als Überschwemmungsgebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernehmen. Die Retentionsfläche wird nicht überbaut und bleibt volumengleich aber neu modelliert erhalten.



Abb. 9: HQ_{100} und HG_{extrem} (Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet hat zwar eine Gesamtgröße von ca. 5,31 ha aber das eigentliche Baugebiet ohne die integrierten Bestandsflächen und ohne die externen Erschließungsflächen umfasst nur rund 4 ha (s. Abb. 7 und Abb. 10).

Das Straßengrundstück der L 531 ist breiter als die eigentliche Straße, da es bereits für einen möglichen Ausbau der L 531 bemessen wurde (ebenso die benachbarte Feldwegebrücke). Für die Anbindung an die L 531 bzw. deren Aufweitung für die Abbiegespur muss in die jetzige Straßenböschung und teilweise in die straßenbegleitenden Gehölze eingegriffen wer-

den. Die nicht für die Anbindung erforderlichen Flächen werden lediglich nachrichtlich übernommen. In der Bauphase nur befristet beanspruchte Flächen werden entsprechend dem Status Quo wiederhergestellt. Die Obstbaumreihe auf der Westseite der L 531 wird noch in den Bebauungsplan integriert und somit planungsrechtlich gesichert und ist zu erhalten. Ein Teil der westlichen Ackerfläche wird zur Ausgleichsfläche und das dortige Gehölz wird gesichert.

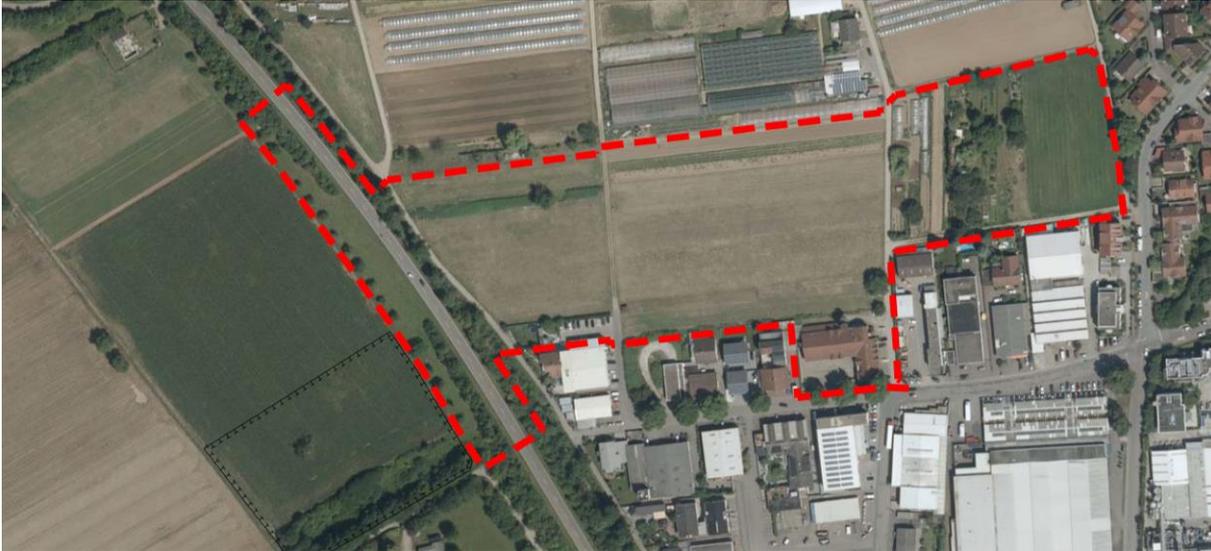


Abb. 10: Das Plangebiet im Luftbild (google earth)

Für die Anbindung an die L 531 muss der „Mühlbach/Humpelsgraben“ überquert werden. Das Bachbett ist an dieser Stelle zwischen Straße und Flurweg gelegen und mit Trapezprofil ausgebaut. Die sehr steilen Uferböschungen wurden durch Gehölzpflanzungen befestigt. Im Zuge der Unterhaltungspflege wurden beim regelmäßigen auf den Stock setzen einzelne Bäume als Überhälter stehen gelassen. Sie prägen aktuell das Erscheinungsbild (s. Abb. 11).



Abb. 11: Der Bachlauf zwischen Flurweg und L 531 und die östlich gelegenen Ackerflächen

Westlich der L 531 wird auf der von der Gemeinde im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB bereit gestellten Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks eine Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme angelegt.

Die am Südrand gelegene Gehölzfläche soll erhalten bleiben und wird hierzu planungsrechtlich gesichert. Ebenso der angrenzende Flurweg mit Baumreihe westlich der L 531.

Erst östlich des Flurweges am Bach beginnt das eigentliche Baugebiet „Gewerbegebietserweiterung Süd“. Im Plangebiet selbst dominieren die Ackerflächen (s. Abb. 11). Eine Parzelle ganz im Nordwesten ist als Wirtschaftswiese mit Ackergras zum Heu machen eingesäht, auf einer Parzelle ist eine Topinambur Pflanzung verwildert und im Osten liegen einige Gartenparzellen.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotop vor handen. Auch nicht am ausgebauten Bachlauf, an dem in der Übersichtskartierung des Landes aus den 90igern noch Schilfbestände und Auengehölze beschrieben wurden.

Der Bachabschnitt erfüllt nicht die Voraussetzungen für ein geschütztes Biotop im Sinne des § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG. Er ist nicht natürlich und auch nicht naturnah sondern ausgebaut. Aufgrund der Lage zwischen dem Radweg und der L 531 sind, zumal im Radweg noch ein großer Abwasserkanal des Abwasserzweckverbands liegt, auch keine Renaturierungsmaßnahmen möglich.

Eine Prüfung auf artenschutzrechtliche Konflikte ergab keine Hinweise darauf, dass Verbotstatbestände erfüllt werden.

In der Nachbarschaft liegen keine sensiblen Natur- bzw. Lebensräume. Im Norden des Plangebiets liegen die Anbau- und Vertriebsflächen einer Gärtnerei, im Osten beginnt das Wohngebiet „West I“ und im Süden liegt das „Gewerbegebiet Süd“ mit der Feuerwehr und dem Bauhof der Gemeinde an der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Eine ausführlichere Beschreibung der Bestandssituation erfolgt im Umweltbericht (Teil B).

3.10 Kultur- und Sachgüter

Obwohl von besagtem Areal bislang keine archäologischen Funde bekannt sind und dort kein archäologisches Listendenkmal ausgewiesen ist, kann nicht explizit ausgeschlossen werden, dass man bei den Erdarbeiten auf Befunde und Funde aus vorgeschichtlicher Zeit trifft.

3.11 Einziehung von Flurwegen durch Satzung

Durch den Bebauungsplan werden Wirtschaftswege überplant. Soweit diese im Rahmen früherer Flurbereinigerungsverfahren entstanden sind, sind die Regelungen des Flurbereinerungsgesetzes (FlurbG) zu beachten. So hat gemäß § 58 Abs. 4 FlurbG der Flurbereinerungsplan die Wirkung einer Gemeinderatzung für die Festsetzungen, die im gemeinschaftlichen Interesse der Beteiligten oder im öffentlichen Interesse getroffen wurden. Demzufolge können gemäß § 58 Abs. 4 FlurbG solche Festsetzungen nach Abschluss des Flurbereinerungsverfahrens nur durch Satzung mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde aufgehoben oder geändert werden.

Die Flurwege (Teilfläche) werden zwar in den Bebauungsplan übernommen aber soweit für die Erreichbarkeit der Landwirtschaftsflächen erforderlich bleiben sie für die Landwirtschaft vollumfänglich nutzbar.

Sollte die Prüfung ergeben, dass die Wege erst durch Flurbereinigung entstanden sind, wird es als vertretbar erachtet, dass das Interesse der Gemeinde Dossenheim an der Entwicklung von Gewerbeflächen höher gewichtet wird, als das Interesse an einer Beibehaltung der durch Flurbereinigung entstandenen Wege, zumal durch die Einziehung der Wegeflächen nach Auffassung der Gemeinde keine schwerwiegenden Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten sind. In diesem Fall wird eine Einziehung der betroffenen Wegeteilflächen gemäß § 58 (4) FlurbG durch Satzung erfolgen, da dies dann Voraussetzung für die Rechtskraft der Überplanung durch den Bebauungsplan ist.

4 Planungsinhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 2 Abs. 3 und 4 sowie § 2a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Ziele und Zwecke (vgl. Kap. 1) sowie die wesentlichen Auswirkungen bzw. Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) darzulegen. Ferner ist im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung von der Gemeinde festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung angemessen und erforderlich ist. Die umweltrelevanten Sachverhalte werden im Umweltbericht (Teil B) erörtert.

4.1 Städtebauliches Konzept

Das gewählte städtebauliche Konzept resultiert aus folgenden Anforderungen:

- Die Haupteinschließung soll von der L 531 erfolgen, da eine ausschließliche Anbindung durch den Bestand zwar verkehrlich (noch) machbar ist aber in Hinblick auf die Verkehrssicherheit (Radfahrer, Fußgänger) insbesondere an der Kreuzung Gerhart-Hauptmann-Straße/Boschstraße/Konrad-Adenauer-Straße als kritisch angesehen wird.
- Die Anbindung an die Gerhart-Hauptmann-Straße erfolgt im Osten durch Ausbau des Weges zwischen Feuerwehr und Bauhof, um zusätzlichen Verkehr im Westabschnitt der Gerhart-Hauptmann-Straße zu vermeiden. Zudem ist zwischen Feuerwehr und Bauhof der Straßenausbau sinnvoll, da die Feuerwehr im Norden Erweiterungsfläche erhält und die nördlich gelegene Gärtnerei mit Direktvermarktung erreichbar bleiben soll.
- Grundsätzlich bleiben alle Flurwege aus dem Plangebiet heraus zum Erreichen der nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen erhalten.
- Die Haupteinschließungsachse erhält durchgängig einen für ein Gewerbegebiet ausreichenden einseitigen Gehweg. Im zentralen Bereich des Gewerbegebietes zudem einseitig Längsparker untergliedert durch Baumpflanzungen beides zur besseren Verschattung der Verkehrsfläche auf deren Südseite.
- Für die Feuerwehr sind die erforderlichen Erweiterungsflächen am Bestand vorgesehen. Auch die bisherigen Stellplätze an der Ostseite werden auf die Nordseite verlegt.
- Im Osten ist eine 30m breite Grünfläche zzgl. zum dortigen Radweg als Puffer zum benachbarten Wohngebiet festgesetzt. Angrenzend ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind.
- Am nördlichen Ortsrand ist zur Eingrünung eine Grenz-Heckenpflanzung auf den Grundstücken verpflichtend.
- Versickerungsanlagen sind nicht zulässig, da hierfür die natürlichen, undurchlässigen Schichten durchstoßen werden müssten. Ein direktes Ableiten in den „Mühlbach/Humpelsgraben“ ist aufgrund der Topographie einerseits und aufgrund des dazwischen liegenden Verbandssammlers andererseits nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.
- Im Vorgriff auf die Regelung des Klimaschutzgesetzes werden Solaranlagen festgesetzt.

Beim Baugebiet „Gewerbegebietserweiterung Süd“ sind aufgrund der geringen Größe einerseits und der vorgegebenen Anbindung an die L 531 und die „Gerhart-Hauptmann-Straße“ sowie der erforderlichen Abstandsfläche zum östlichen Wohngebiet andererseits keine (Erschließungs-) Varianten möglich.

4.2 Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Festsetzungsrelevante Normen und Verordnungen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

Im GE sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im GE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im GE sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Im GE sind Schutzobjekte bzw. Nutzungen nach § 3 Abs. 5d BImSchG

... ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete unzulässig.

Im GE sind Betriebe, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) UVP-pflichtig sind und die mit gefährlichen Stoffen gemäß Störfallverordnung arbeiten und dabei deren jeweilige Mengenschwelle erreichen, unzulässig.

A.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E)

(gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Im GE_E sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im GE_E sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im GE_E sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

Im GE_E sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Im GE_E sind Schutzobjekte bzw. Nutzungen nach § 3 Abs. 5d BImSchG

... ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete unzulässig.

Im GE_E sind Betriebe, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) UVP-pflichtig sind und die mit gefährlichen Stoffen gemäß Störfallverordnung arbeiten und dabei deren jeweilige Mengenschwelle erreichen, unzulässig.

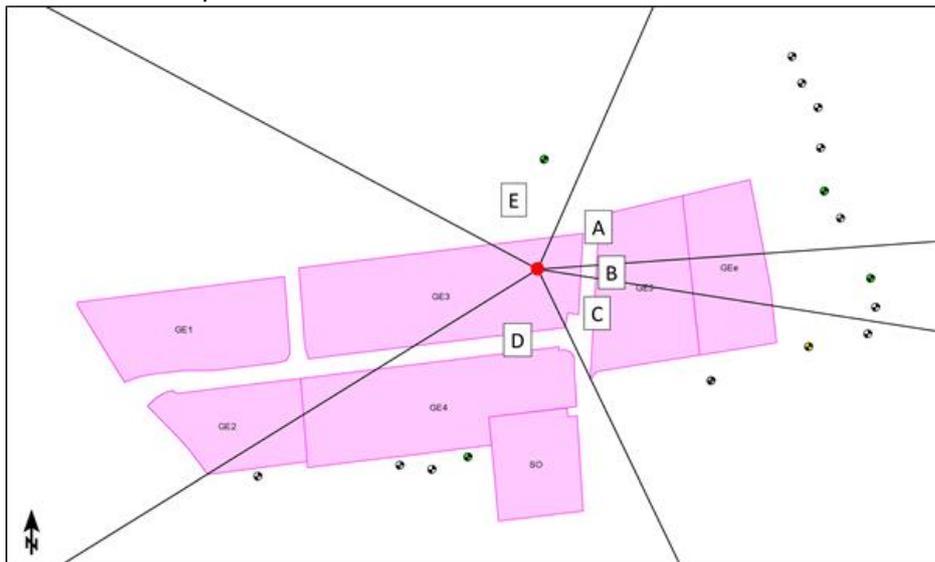
Planungsziel ist es, für Gewerbetreibende aus Dossenheim Erweiterungs- bzw. Aussiedlungsflächen zu schaffen und ohne die Entwicklungsfläche zu überdimensionieren und die im FNP dargestellte Entwicklungsfläche voll auszuschöpfen. Daher sollen die nach der BauNVO möglichen aber um die Flächen im GE konkurrierenden Nutzungen ausgeschlossen werden. Da sie im Widerspruch zu den Zielen der interkommunalen Flächennutzungsplanung stehen, werden zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Unabhängig davon erfordert die Nachbarschaft zu einem Störfallbetrieb den Ausschluss weiterer Störfallbetriebe sowie den Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen. Letzteres gilt auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet. Auch wenn dort zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung ohnehin nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist die Nachbarschaft zum bestehenden Störfallbetrieb durch den Ausschluss sensibler Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG gesondert zu berücksichtigen.

A.1.3 Lärmkontingentierung im GE

(gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ein Gewerbegebiet ohne Festsetzungen zur Minderung von Lärmemissionen wurde von der Gemeinde Dossenheim durch Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ bereitgestellt.

Die Überprüfung der Notwendigkeit einer Gliederung des Plangebietes „Gewerbegebietserweiterung Süd“ ergab, dass im Westteil nur geringfügige Emissionsminderungsmaßnahmen erforderlich sind, die der Ansiedlung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO nicht entgegenstehen. Auf den nachfolgend und analog auch in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen/Sektoren A – E gemäß Schalltechnischer Untersuchung für die Gewerbegebietserweiterung Süd vom Lärmgutachter Krebs+Kiefer Fritz AG sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen in der Summe die für diese Teilflächen/Sektoren in der nachfolgenden Tabelle genannten Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (06.00-22:00 Uhr) noch nachts (22.00-06:00 Uhr) überschreiten. Die Lärmemissionskontingente LEK + LEK_{zus} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen/Sektoren pro Quadratmeter an.⁵



⁵ Festsetzungsrelevante Normen und Verordnungen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

	A	B	C	D	E
LEK,zus T	+ 1	+ 0	+ 5	+ 5	0
LEK,zus N	+ 1	+ 0	+ 5	+ 5	0

LEK,zus tags und nachts in dB(A)/m² in Richtung der Sektoren

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0 °, Drehung im Uhrzeigersinn)	
	Anfang	Ende
	A	298 °
B	24 °	86 °
C	86 °	99 °
D	99 °	155 °
E	155 °	238 °

Richtungswinkel der Sektoren

	LEK, T	LEK, N
GE1	60	45
GE2	60	45
GE3	60	45
GE4	60	45
GE5	59	44
GE _E	55	40
SO	60	45

EK tags und nachts in dB(A)/m²

Lage des Referenzpunkts in Gauß-Krüger-Koordinaten:

Rechtswert: 3475657

Hochwert: 5478572

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel **L_r** der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente **LIK** an dem jeweiligen Immissionsort nach den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 nicht überschreiten.

L_r: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten **LEK** + **LEK,zus** unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung **DL** im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente **LIK** der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents **LIK** sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die **LEK** festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel **L_r** der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten **LEK** ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Osten, in dem nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind, werden Nachbarschaftskonflikte zwischen dem östliche benachbarten Wohn- und dem Gewerbegebiet vermieden.

Solange im eingeschränkten Gewerbegebiet noch keine Gebäude stehen, die das Wohngebiet nach Westen zum normalen Gewerbegebiet abschirmen, muss dennoch ausgeschlossen werden, dass es zu Beeinträchtigungen durch normale Gewerbebetriebe kommt.

Um das zu verhindern, wird eine Lärmkontingentierung festgesetzt. Bei jedem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis zu führen, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Stehen im eingeschränkten Gewerbegebiet Gebäude, wird deren abschirmende Wirkung eingerechnet und mindert die Auflagen für Betriebe im dahinter liegenden normalen GE.

Für die Berechnung gemäß den DIN-Vorschriften und mit den darauf abgestimmten Programmen muss im gesamten Plangebiet eine Kontingentierung mit Ausgangswerten vorgenommen werden, auch wenn nach aktueller Rechtsprechung eigentlich immer ein Teilbereich ohne Beschränkungen verbleiben muss, außer es gibt im Gemeindegebiet wie mit dem „Gewerbegebiet Süd“ ein Gewerbegebiet ohne Beschränkungen.

Auch wenn allein für die Berechnung selbst auch im abgewandten Teilgebiet West (GE 1 bis GE4 des Lärmgutachtens) eine Emissionskontingentierung als Grundlage für die Berechnung vorgenommen worden muss, so zeigt sich nach erfolgter Berechnung, dass das für die Berechnung im Westteil zugewiesene Lärmemissionskontingent (LEK) durch die dann ermittelten sektoralen Zusatzkontingente (LEKzus) in einigen Sektoren wieder um 5 dB(A) auf 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht erhöht werden kann.

Letztendlich sind damit nur in einem vergleichsweise kleinen Abstrahlwinkel Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen und das auch nur für Betriebsabläufe in der Nachtzeit. Am Tage ist bereits mit dem den Berechnungen zu Grunde gelegten Ausgangswert (LEK) von 60 dB(A) in alle Richtungen ein Wert erlaubt, der auch in der aktuellen Rechtsprechung wohl als praxistauglicher Wert für die „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ des § 8 BauNVO mit ihren Betriebswohnungen anerkannt ist.

Insofern sind im Westteil die gem. § 8 BauNVO „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art“ (mit den Einschränkungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO gem. den Festsetzungen und unter Berücksichtigung der zugelassenen Betriebswohnungen) zulässig. Die erforderlichen baulichen und/oder organisatorische Maßnahmen zum sektoralen Lärmschutz stehen einer Ansiedlung nicht entgegen.

A.2 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

A.2.1 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist neben dem Bestandsgebäude der Feuerwehr eine Erweiterung mit der erforderlichen Infrastruktur und den notwendigen Stellplätzen zulässig.

Nach der DIN 14092-1 soll die Zahl der PKW Stellplätze der Zahl der Sitzplätze der Feuerwehrfahrzeuge entsprechen (ca. 35-40). Gleichzeitig soll der Bereich um den Schlauchturm, die Schlauchwaschhalle und das Außenlager samt Salzsilo neu organisiert werden.

A.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

A.3.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im GE ist gemäß § 17 BauNVO 0,8.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im GE_E wird auf 0,6 begrenzt. Sie darf nur für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zur GRZ 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Planungsziel ist die effiziente Ausnutzung der mittels Neuansbindung an die L 531 optimal erschlossenen aber mit ca. 4 ha bewusst sparsam ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche. Im eingeschränkten Gewerbegebiet nahe zum Wohngebiet soll die bauliche Nutzung gleichwohl nicht zu massiv werden, so dass hier die effiziente Ausnutzung bis GRZ 0,8 nicht für Hochbauten gilt.

A.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Im GE und GE_E sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Im GE_E dürfen sie maximal um ein Staffelgeschoss ergänzt werden. Ein Staffelgeschoss darf rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss sein (maximal eine Grundfläche von 75% des darunter liegenden Geschosses).

In der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sind 3 Vollgeschosse zulässig.

A.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Firstes oder auf das höchste Gebäudeteil (z.B. Attika).

Im GE und GE_E ist eine maximale GH von 11,50 m zulässig. Mit Staffelgeschoss im GE_E 15 m.

In der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist eine maximale GH von 11,50 m zulässig.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Durch technische Bauteile und Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Aufzugtechnik und Kamine darf die jeweils zulässige maximale Gebäudehöhe auf maximal 30% der horizontal gemessenen Dachfläche um maximal 1,8 m überschritten werden. Für Solaranlagen gilt diese Einschränkung nicht.

A.4 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das GE und das GE_E wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt

Da in Teilen der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebietsflächen 3 Vollgeschosse zulässig und auch vorhanden sind und im angrenzenden Gewerbegebiet die max. Gebäudehöhe von 10m vielfach realisiert ist, wurde unter Berücksichtigung der heutigen energetischen Anforderungen an den Dachaufbau mit dem Planungsziel der effizienten und auch in der Höhe flexiblen Flächenausnutzung eine max. Gebäudehöhe von 11m festgesetzt.

Nur im eingeschränkten Gewerbegebiet, in dem die Grundfläche der Hochbauten mit GRZ 0,6 geringer festgesetzt wird, ist zusätzlich ein Staffelgeschoss und diesem Fall dann eine max. Gebäudehöhe von 15m zulässig.

Die offene Bauweise ermöglicht für den gewerblichen Bereich ausreichend dimensionierte Gebäude.

A.5 **Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.5.1 *Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Innerhalb der „Vorgärten“ bzw. außerhalb der Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen keine baulichen Anlagen zugelassen werden, die den Straßenraum optisch einengen und keinen Raum mehr zur Gestaltung lassen.

A.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Ost-West-Achse wird ein Straßenquerschnitt von 10,50 m mit einseitigem Gehweg und einem dazwischenliegendem Parkstreifen für Längsparker mit darin integrierten Baumstandorten (nicht lagegenau) zur Untergliederung und Beschattung auf der Südseite festgesetzt.

Im Bereich der Anbindung an die L 531 wird dieser Querschnitt für die erforderlichen 2 Ausfahrspuren auf die L 531 aufgeweitet. Die L 531 ist im Zuge der Anbindung regelkonform mit einer zusätzlichen Linksabbiegespur zu versehen. Die Einmündung ist zu signalisieren.

Für die Verbindungsstraßen zur Gerhart-Hauptmann-Straße wird ein Straßenquerschnitt von 8,50 m mit einseitigem Gehweg festgesetzt.

Konstruktive Maßnahmen der Verkehrsflächen wie die Fundamente/ Rückenstützen der Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

A.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der am Mühlbach/Humpelsgraben verlaufende Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.

Zur Anbindung an die beiden Flurwege im Norden werden diese als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in das Baugebiet hineingeführt.

A.6.3 Bereich ohne Aus- und Einfahrt

Im Bereich der Einfahrt von der L 531 und der Ausfahrt auf die L 531 sind keine Grundstückszufahrten erlaubt.

Nach intensiver Erörterung erfolgt die Erschließung des Plangebietes gemäß Beschlusslage direkt von der L 531, wodurch eine direkte Anbindung an die Autobahn A 5 im Westen aber auch an die B 3 im Osten gegeben ist. Aus der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe als dem zuständigen Straßenbaulastträger resultiert die verpflichtende Herstellung der Anbindung als signalisierter Knoten mit zwei Spuren für die Ausfahrt aus dem Plangebiet und einer neuen Linksabbiegespur auf der L 531. Im Bereich des Knotenpunktes sind Grundstückszufahrten unzulässig, weil sie zu Verkehrsbehinderungen ggf. –gefährdungen führen. Aus dem gleichen Grund muss der Flur-/Radweg regelkonform über den Einmündungsbereich verschwenkt werden. Im zentralen Bereich sind Längsparker für Besucher im Gebiet vorgesehen. Das östliche Quartier wird, um es einheitlich planen zu können, privat erschlossen und nicht durch eine öffentliche Erschließung mit entsprechenden Zwangspunkten vorstrukturiert.

Durch die Anbindung an die L 531 ist die rückwärtige verkehrliche Erschließung durch das bestehende Gewerbegebiet untergeordnet. Die Anbindung an die Gerhart-Hauptmann-Straße erfolgt erst im Osten durch Ausbau des Weges zwischen Feuerwehr und Bauhof, um zusätzlichen Verkehr im Westabschnitt der Gerhart-Hauptmann-Straße zu vermeiden. Zudem ist zwischen Feuerwehr und Bauhof der Straßenausbau sinnvoll, da die Feuerwehr im Norden Erweiterungsfläche erhält und die nördlich gelegene Gärtnerei mit Direktvermarktung erreichbar bleiben soll. Zwischen Feuerwehr und Bauhof ist jedoch kein Raum für weitere Längsparker.

Die Flurwege müssen angebunden werden, damit die nördlichen Landwirtschaftsflächen erreichbar bleiben.

A.7 Flächen für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

A.7.1 Umspannstation

Zwei Standorte gemäß Planeinschrieb.

A.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und darf nur mit der Menge in den Mischwasserkanal abgeleitet werden, die einem abflusswirksamen Flächenanteil von maximal 57% des jeweiligen Grundstücks entspricht.

Der Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

Entsprechend dem Teilentwässerungskonzept von Willaredt Ingenieure GbR *Überrechnung Sammler „Süd“ - Stand März 2009* ist es Planungsziel im Plangebiet den Abfluss von Niederschlagswasser auf das Niveau von 60% abflusswirksamer/versiegelter Fläche zu begrenzen. Da die Verkehrsflächen nicht veränderbar sind, ist auf den privaten Grundstücken eine Rückhaltung/Drosselung des Niederschlagswassers erforderlich, die dem Abfluss bei maximal 57% abflusswirksamer/versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück entspricht.

Erreichbar ist der festgesetzte Zielwert durch einen entsprechend hohen Gartenanteil und/oder Gründächer und/oder versickerungsfähige Flächen.

Der abflusswirksame Anteil einer Fläche errechnet sich aus den einzelnen Teilflächen multipliziert mit dem jeweiligen flächenspezifischen Abflussbeiwert. Bei verschiedenen Befestigungsarten wird jede Teilfläche A_E mit ihrem Abflussbeiwert PSI_m multipliziert. Das liefert die jeweiligen abflusswirksamen Flächenanteile A_U . Die A_U aufsummiert und dann geteilt durch die gesamte Grundstücksfläche liefert den abflusswirksamen Anteil.

Grundlage der Berechnung sind die Abflussbeiwerten nach DWA-A 138

DWA-A 138

Tabelle 2: Empfohlene mittlere Abflussbeiwerte ψ_m nach DWA-A 117 und ATV-DVWK-M 153

Flächentyp	Art der Befestigung	ψ_m
Schrägdach	Metall, Glas, Schiefer, Faserzement	0,9 – 1,0
	Ziegel, Dachpappe	0,8 – 1,0
Flachdach (Neigung bis 3° oder ca. 5 %)	Metall, Glas, Faserzement	0,9 – 1,0
	Dachpappe	0,9
	Kies	0,7
Gründach (Neigung bis 15° oder ca. 25 %)	humusiert < 10 cm Aufbau	0,5
	humusiert \geq 10 cm Aufbau	0,3
Straßen, Wege und Plätze (flach)	Asphalt, fugenloser Beton	0,9
	Pflaster mit dichten Fugen	0,75
	fester Kiesbelag	0,6
	Pflaster mit offenen Fugen	0,5
	lockerer Kiesbelag, Schotterrasen	0,3
	Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine	0,25
	Rasengittersteine	0,15
Böschungen, Bankette und Gräben mit Regenabfluss in das Entwässerungssystem	toniger Boden	0,5
	lehmiger Sandboden	0,4
	Kies- und Sandboden	0,3
Gärten, Wiesen und Kulturland mit möglichem Regenabfluss in das Entwässerungssystem	flaches Gelände	0,0 – 0,1
	steiles Gelände	0,1 – 0,3

Beispielrechnung:

$A_E = 200\text{m}^2$ Grünfläche	$PSI_m = 0,1$	$A_U = 20\text{m}^2$
$A_E = 400\text{m}^2$ Dach, extensiv begrünt	$PSI_m = 0,5$	$A_U = 200\text{m}^2$
$A_E = 400\text{m}^2$ Hofffläche Beton	$PSI_m = 0,9$	$A_U = 360\text{m}^2$

ΣA_E **1000m²** Grundstück $\Sigma A_U =$ **580 m²**

$580\text{m}^2 / 1000\text{m}^2 = 0,58 = 58 \% > 57\%$

Um 57 % zu erreichen, sind in diesem Beispiel die Flächennutzungen noch anzupassen.

Auch bei den Abwassergebühren werden die unterschiedlichen Flächen berücksichtigt.

A.9 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

A.9.1 Verkehrsgrün der L 531

Die Grünflächen auf dem Straßengrundstück des Landes beidseitig der Fahrbahn der L 531 sind der Funktion des Straßengrundstück als potentielle Straßenausbaufäche sowie den Anforderungen an die Verkehrssicherheit untergeordnet.

A.9.2 Baumreihe auf Wiesenstreifen

Bis zur Nutzung als Erschließungsstraße für nördlich gelegene Bauflächen wird der Freihaltebereich entlang der Flurwege nach Norden als Wiesenstreifen mit Baumreihe angelegt und unterhalten.

A.9.3 Abstandsgrün

Zwischen dem GE_E und der östlichen Wohnbebauung wird eine öffentliche Grünfläche angelegt. Sie hat Abstands-, Aufenthalts- und Ausgleichsfunktion.

Planungsziel ist die effiziente Ausnutzung der mittels Neuanbindung an die L 531 optimal erschlossenen aber mit ca. 4 ha bewusst sparsam ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche. Ganz bewusst wurde öffentlichen Grün daher auch im Osten konzentriert, um gegenüber dem Wohngebiet durch eine mit 2.852 m² recht große Grünfläche den notwendigen Mindestabstand von 30 m sicherzustellen. Das Verkehrsgrün entlang der L 531 bleibt als solches wie planfestgestellt erhalten. An den beiden Flurwegen nach Norden sollen die Wiesenstreifen den Raum für die Anbindung einer möglichen Gebietserweiterung verfügbar halten.

A.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

A.10.1 Mühlbach/Humpelsgraben

Der Mühlbach/Humpelsgraben wird als Gewässer III. Ordnung mit seinem Bachgrundstück in den Geltungsbereich übernommen.

Eine Gewässerumplanung im eigentlichen Sinne findet nicht statt. Das Gewässer als solches bleibt unverändert, muss aber für die Anbindung an die L 531 überquert werden. Hierfür ist ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren erforderlich und eingeleitet. Die Genehmigungsfähigkeit der Planung ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und wurde seitens der unteren Wasserbehörde bereits in Aussicht gestellt.

A.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

A.11.1 Baugrundstück am nordwestlichen Ortsrand

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze des am nordwestlichen Ortsrand gelegenen Grundstücks ist der bestehende Überflutungsbereich des HQ100 retentionsvolumengleich am Rande des Grundstücks und außerhalb des Baufensters herzustellen.

A.11.2 Rückstauklappen

Sofern Entwässerungs-/Abwasser-/Sanitäranlagen unterhalb der Schachtdeckelhöhe des nächstgelegenen Kanalschachts in der Erschließungsstraße liegen, muss eine Rückstauklappe in das jeweilige Abflussrohr eingebaut werden.

Mit der Wasserbehörde ist abgestimmt, dass es in diesem Fall keiner Befreiung bedarf sondern dass es sinnvoller und zielführender ist das Retentionsvolumen dort zu erhalten und durch Rücknahme des Baufensters auf dem Baugrundstück volumengleich festzusetzen. Aufgrund des angrenzenden Überschwemmungsgebietes und der Rückstaugefahren in einem Mischsystem sind in tieferliegenden Abflussrohren Rückstauklappen einzubauen.

A.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Am östlichen Rand ist der 3m Schutzstreifen der außerhalb verlaufenden Gashochdruckleitung mit seinen Auflagen zu beachten.

Die Gashochdruckleitung Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH wird durch nachrichtliche Übernahme ihres im Plangebiet liegenden Schutzstreifens gesichert. Die beiden Umspannstationen der EnBW Netze an der Feuerwehr müssen versetzt werden. Am jetzigen Standort abgehende private Versorgungsleitungen müssen neu verlegt werden.

A.13 Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen von Nicht-Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i.V.m. § 8 b KSG Ba-Wü)

Auf mindestens 30% der Dachfläche von Nicht-Wohngebäuden im Sinne des § 3 Abs. 3 Klimaschutzgesetz (KSG) sind Solaranlagen als Photovoltaikanlagen oder solarthermische Anlagen zu errichten und zur anteiligen Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs heranzuziehen.

Im Vorgriff auf die 2022 greifende Regelung des Klimaschutzgesetzes (KSG) von Baden-Württemberg soll im Gewerbegebiet zur Deckung des Wärme und Kälteenergiebedarfs die Solarenergie als regenerative Energiequelle herangezogen werden, um den CO₂ Ausstoß im Verdichtungsraum Rhein-Neckar zu reduzieren und grundsätzlich im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB zum Klimaschutz beizutragen. Im Gebiet unterstützt die Gemeinde effiziente quartiersbezogene Energiekonzepte und plant dies selbst für Feuerwehr und Bauhof.

A.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.14.1 Passiver Lärmschutz

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die Kapitel 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den Lärmpegelbereichen bzw. den maßgeblichen Außenlärmpegeln der Schalltechnischen Untersuchung für die Gewerbegebietserweiterung Süd vom Lärmgutachter Krebs+Kiefer Fritz AG (DIN 4109 und VDI Richtlinie 2719 sind im Rathaus einsehbar).

Innerhalb eines Gewerbegebietes ist der Schutzanspruch der schutzbedürftigen Wohnnutzung, die hier nur ausnahmsweise und untergeordnet zulässig ist, eingeschränkt. Im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde aber dennoch ein Lärmgutachten zum Verkehrslärm von der L 531 erstellt und werden mit Bezug auf dessen Ergebnisse Vorgaben zum passiven Lärmschutz gemacht, um Beeinträchtigungen zu reduzieren.

A.15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

A.15.1 Freiräumen, Mindestbegrünung und Ortsrandeingrünung

Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit vom 01.11. bis 28.02. zulässig und das Beseitigen der Holzstapel im Plangebiet hat außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse erfolgen.

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 LBO wasserdurchlässige Grünflächen sein. Gemäß § 21a S. 2 NatSchG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken und der Gemeinbedarfsfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste und mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm (Obstbaum Mindeststammumfang 14/16

cm), mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Sofern die Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken 4 übersteigt, ist für je 4 ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Sie werden auf obige Pflanzbindung angerechnet.

Jeder Baum muss eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² erhalten.

Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden und Westen sind durchgehende Gehölzhecken aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen.

Fassadenflächen von mehr als 50 m² ohne Fenster, die mind. 2 m² groß sind, müssen begrünt werden.

A.15.2 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

A.15.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig.

A.15.4 M 1 – Blühweise und Schlehenhecke

Die öffentliche Grünfläche im Osten ist zu 50% als Blühwiese aus einer autochthonen Blühmischung mit umgebender Schlehenhecke als Betretungsschutz anzulegen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Die Blühwiese ist 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzuräumen. Die Schlehenhecke ist alle 10-15 Jahre alternierend in Abschnitten (20%) auf den Stock zu setzen. Die Herstellung erfolgt im Zuge der Erschließung.

A.15.5 M 2 – ökologischer Gewässerdurchlass und ökologische Baubegleitung

Die für die Anbindung an die L 531 erforderliche Bachquerung wird mit einer durchgehenden und naturnahen Gewässersohle einschließlich Störsteinen gestaltet. Neue Böschungen werden aus Bruchsteinquardern hergestellt.

Es erfolgt eine ökologische Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro, die sicherstellt, dass die mit der Fachbehörde abgestimmten baubegleitenden und endgültigen Maßnahmen zum Schutz von Gewässerorganismen und zum Erhalt der jetzigen Gewässerökologie fachgerecht umgesetzt werden und ggf. ergänzende oder andere geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

A.15.6 M 3 – Straßenraumverschattung durch Baumpflanzung

Der einseitige Parkstreifen für Längsparker entlang der Ost-West-Erschließungsachse wird auf der Südseite angelegt und durch darin integrierte Baumstandorten wird der Straßenraum verschattet. Es sind Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Planzeichnung (Anzahl) und gemäß Pflanzliste, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Die Standorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau.

A.15.7 M 4 – Ortsrandeingrünung

Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden und Westen sind durchgehende Gehölzhecken aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen. Im Westen sind in die Gehölzhecke Bäume 2. Ordnung zu integrieren. Sie werden auf die geforderte Mindestbegrünung angerechnet.

A.15.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen

(§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs 1a BauGB)

Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf gemeindeeigenen Flächen:



M 5 – Streuobstwiese

Westlich der L 531 wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 8398 im Gewann „Weidenlach“ auf rund 8.000 m² eine Streuobstwiese mit 11 standortheimischen Obsthochstämmen 4xv mD.B. STU 20-25 angelegt und extensiv durch max. 2 Mahdtermine und Entfernen des Schnittgut gepflegt.

Waldumbau

Rund 3,1 ha Fichtenforst östlich des „Jägerhüttenweges“ werden vor der eigentlichen Hieb reife eingeschlagen und nachfolgen ersetzt durch einen standortgerechten Eichenwald.

Waldrefugium

Rund 4,4 ha geeignete Waldfläche im Bereich „Kronenburg“ werden von der Gemeinde dauerhaft aus der Nutzung genommen.

A.16 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- A.16.1 Entlang der Straßen und Wege im Gewerbegebiet sind 21 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- A.16.2 Die am Mühlbach/Humpelsgraben stehenden standortheimischen Bäume, Baumgruppen und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- A.16.3 Die am Flurweg westlich der L 531 stehenden Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- A.16.4 Das Feldgehölz am Südrand des gemeindeeigenen Grundstücks Flurstück 8398 im Gewann „Weidenlach“ ist zu erhalten und zu pflegen, indem alle 10-15 Jahre Teilflächen auf den Stock gesetzt werden.
- A.16.5 Die Grünflächen auf dem Straßengrundstück des Landes beidseitig der Fahrbahn der L 531 sind zu erhalten soweit es mit der Funktion des Straßengrundstück als potentielle Straßenausbaufläche sowie mit den Anforderungen an die Verkehrssicherheit vereinbar ist.

Planungsziel ist die effiziente Ausnutzung der mittels Neuansbindung an die L 531 optimal erschlossenen aber mit ca. 4 ha bewusst sparsam ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche. Ganz bewusst wurde nur eine interne Ausgleichsfläche im Osten gegenüber dem Wohngebiet geplant, da hier durch eine mit 2.852 m² recht große Grünfläche der notwendige Mindestabstand von 30 m sicherzustellen ist. Grundsätzlich ist eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche geeignet, wenn sie auf einer ehemaligen Ackerfläche etabliert wird. Im vorliegenden Fall soll ein Teil der Fläche aber auch Aufenthaltsqualität bekommen, so dass nur für 50% entsprechende Pflanzmaßnahmen zur Aufwertung und zum Ausgleich festgesetzt werden.

Durch Festsetzungen zum Schutz und Erhalt bestehender Pflanzflächen im Plangebiet werden bislang nicht gesicherte Biotop- bzw. Gehölzflächen künftig als solche gesichert und erhalten. Durch die ökologische Baubegleitung wird sichergestellt, dass die Gewässerökologie bei der Herstellung der Bachquerung nicht dauerhaft geschädigt wird.

Die Pflanzbindungen im Plangebiet sollen zum Ausgleich und insbesondere zur Ein- bzw. Durchgrünung des Gewerbegebietes beitragen. Unstrittig ist, dass letztendlich nur durch ergänzende externe Maßnahmen ein Ausgleich für die ca. 4 ha neues Gewerbegebiet möglich ist. Die größtmögliche ökologische Aufwertung kann dabei durch die Anlage der 8.000 m² Streuobstwiese auf der externen Ackerfläche erfolgen. Um aber der Landwirtschaft nicht zu viel (Pacht-)Fläche zu entziehen, sollen darüber hinaus Aufwertungspotenziale im Gemeindegewald auch im dortigen VSG genutzt werden. Mit den geplanten Maßnahmen wird für den Wald und den Naturraum eine ökologische Aufwertung erreicht aber, da die Waldflächen eine höhere Ausgangswertigkeit haben, ist der Zugewinn, der für den Ausgleich benötigt wird, geringer und die Maßnahmenfläche mit 3,1 ha und 4,4 ha entsprechend groß.

A.17 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßen- und Wegbegrenzungslinien sind Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Dies ist einer aus der Topographie und den technischen Anforderungen resultierende Notwendigkeit.

B Örtliche Bauvorschriften**B.1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

B.1.1 Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50% der Breite der Gebäudefront betragen. Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Schnittpunkt des Daches mit der Fassade muss ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden.

B.1.2 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Boden- und Wasserverunreinigungen ausgehen können (u.a. keine unbeschichteten Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei).

B.1.3 Dächer mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

B.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

B.2.1 Staffelgeschosse müssen an 4 Seiten des Gebäudes zurückspringen. Lediglich für das Treppenhaus und/ oder einen Aufzug darf die Fassade durchgehend hochgezogen werden. Doppelhäuser zählen in diesem Fall als ein Gebäude.

B.2.2 Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen) sowie flächig grelle Farbanstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

B.2.3 Fassadenflächen von mehr als 50 m² ohne Fenster von mind. 2 m² Glasfläche müssen begrünt werden.

B.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

Es sind als Einfriedung ausschließlich Laubgehölzhecken und Natursteinmauern oder Stabgitterzäune, Drahtzäune, Holzzäune jeweils ohne Bespannung mit Folien o.ä. zulässig. Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 1,5 m nicht überschreiten.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

Grundsätzlich soll das Risiko von Verschmutzungen des Niederschlagswassers minimiert werden.

Bauliche Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sie nicht verunstaltend wirken. Planungsziel ist daher, dass fensterlose Fassadenflächen begrünt werden und große spiegelnde bzw. reflektierende Fassaden vermieden werden.

Das Begrünungspotenzial von Flachdächern und flach geneigten Dächer soll ausgenutzt werden.

Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sollen nicht einengend wirken und generell sollen Einfriedungen keine Barrieren für Kleinsäuger darstellen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Keine Planungsziele der Kommune sondern zu beachtende rechtliche Vorgaben.

C.1 Schutzstreifen der Gashochdruckleitung

Am östlichen Rand ragt der 3 m Schutzstreifen der außerhalb verlaufenden Gashochdruckleitung in den Geltungsbereich und ist mit seinen Auflagen zu beachten.

C.2 Gewässerrandstreifen (§ 35 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Landeswassergesetz)

Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. In Abs. 2 des § 38 ist definiert, dass der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt, umfasst. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 29 Abs. 1 LWG im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Die Verbote nach § 38 Abs. 3 WHG und § 29 Abs. 3 LWG sind zu beachten.

C.3 Anbauverbotszone (§ 22 Straßengesetz Baden-Württemberg)

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1a dürfen längs der Landstraße 531 Hochbauten jeder Art (auch Webeanlagen) in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Über Baugenehmigungen in einem Abstand bis 40 m ist im Benehmen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zu entscheiden.

D Hinweise

Keine Planungsziele der Kommune sondern Hinweise an die Bauausführung bzw. künftige Bauherren. Sie entbinden die Verantwortlichen nicht von ihrer eigenen Verantwortung und den Sorgfaltspflichten.

D.1 Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

D.2 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.). Erdaushub, der wiederverwendet wird, ist vorrangig im Gebiet wiederzuverwenden und muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Entsprechende Normen, Verordnungen und Hinweise (u.a. DIN 18915, VwV Boden, Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial) sind zu beachten.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist das Wasserrechtsamt, konkret die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wiederherzustellen.

D.3 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

D.4 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren

Fundamente sowie Fundamente, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

D.5 Boden/ Grundwasser/ Hochwasser (HQ_{extrem}): Bauwerksabdichtung

Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen. Beispielsweise ist zu beachten, dass dann wenn unterkellerte Gebäude in gering durchlässigen Baugrund einbinden, sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggf. Sickerwasser aus Niederschlägen aufstauen kann (drückendes Wasser) und dieses, sofern es nicht abgeleitet wird oder entsprechende Abdichtungen („Weiße“/ Schwarze“ Wanne) erfolgen, zu Durchfeuchtungsschäden führt.

In der nordwestlichsten Ecke des Baugebietes wird auf das Erfordernis des angepassten Bauens im Bereich des überschwemmungsgefährdeten Bereichs HQ_{extrem} hingewiesen (u.a. Hinweise hierzu unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>).



Nach § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Baugebieten, die (teilweise) in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b liegen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann sofern überhaupt noch geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

D.6 Entwässerungssystem

Die Versickerung des Regenwassers ist, da hierfür bindige Schichten im WSG IIIb durchstoßen werden müssten, unzulässig und die Ableitung in den nächsten Vorfluter ist aufgrund der ungünstigen Topographie und dem zu querenden Verbandssammler unmittelbar vor dem Bachlauf unverhältnismäßig.

Im Baugebiet ist in Abstimmung mit der Wasserbehörde ein Mischsystem mit Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz vorgesehen.

Die Ableitung in das bestehende Mischwasserkanalnetz soll gedrosselt erfolgen. Hierzu werden im neuen Mischwasserkanalnetz des Plangebietes durch Vorgaben zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen Systemreserven geschaffen.

Aufgrund des angrenzenden Überschwemmungsgebietes und der Rückstaugefahren in einem Mischsystem sind in tieferliegenden Abflussrohren Rückstauklappen einzubauen.

D.7 Insektenschutz

Bei der Anlage von Haus- und Vorgärten sowie bei allen Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben der §§ 21 und 21a des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg zum Insektenschutz zu beachten.

E PFLANZLISTE

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde.

Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	1. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'*		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'*		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'*		2. Ordnung
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	1. Ordnung
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	1. Ordnung
<i>Corylus colurna</i> *	Baumhasel	2. Ordnung
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	1. Ordnung
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	1. Ordnung
<i>Quercus petraea</i> *	Traubeneiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i> *	Stieleiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	1. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo'*		2. Ordnung

*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	2. Ordnung
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	2. Ordnung
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	Kleinbaum

<i>Morus nigra</i>	<i>Schwarze Maulbeere</i>	<i>Kleinbaum</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>	<i>2. Ordnung</i>
<i>Pyrus pyraster</i>	<i>Wildbirne</i>	<i>2. Ordnung</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>	<i>2. Ordnung</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>	<i>2. Ordnung</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>	<i>2. Ordnung</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>	<i>2. Ordnung</i>

Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Gewöhnliche Berberitze</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Gewöhnliche Hasel</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrieffliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Silber-Weide</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grau-Weide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

4.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Aufgrund des Bedarfs an Erweiterung sowie an Um- bzw. Aussiedlung beabsichtigt die Gemeinde Dossenheim mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Gewerbebauflächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Süd zu schaffen. Wesentliche Voraussetzung ist dabei der zum benachbarten Wohngebiet im Osten einzuhaltenen Abstand, der durch einen 30 m breiten Grünpuffer abgesichert wird.

Der eigentliche Eingriffsbereich für die Gewerbegebietserweiterung ohne die integrierten Bestandsflächen umfasst rund 4,0 ha und die Gewerbegebietserweiterung bleibt hinter der im FNP als geplante gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche zurück.

Der Geltungsbereich umfasst zur Anbindung an die L 531 auch einen Teilabschnitt des Straßengrundstücks und des zu querenden Bachgrundstücks. Zusammen mit dem Grünpuffer im Osten und dem bestehenden Feuerwehrgrundstück resultiert daher ein Geltungsbereich von ca. 5,31 ha.

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstige Sachgüter finden nicht statt, da im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen des Menschen durch Immissionen werden durch die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Vorgaben vermieden. Der Verkehrslärm von der L 531 wird durch die geplante Bebauung von der bestehenden Wohnbebauung ferngehalten. Störfallbetriebe sind im geplanten GE ebenso ausgeschlossen wie schutzbedürftige Nutzungen.

Bei Landschaftsbild, Klima und Luft sowie Wasser verbleiben aufgrund der geringen Wertigkeiten und Funktionen der Flächen im Eingriffsbereich einerseits sowie der rechtlichen (u.a. Energieeinsparverordnung) und bauleitplanerischen Festsetzungen (durchgehende Gewässersohle, Grünpuffer, Ortsrandeingrünung) andererseits keine gesondert auszugleichenden Beeinträchtigungen. Schutzgutübergreifend kommen aber die für die Eingriffe in die Biotope und den Boden geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch diesen Schutzgütern zu Gute. Neben den rund 1 ha Maßnahmenflächen im bzw. am Plangebiet in der Ebene (Gärten, Gehölze und Streuobstwiese westlich der L 531) werden im Wald der Gemeinde Dossenheim auf rund 7,5 ha Maßnahmen im Wald umgesetzt (Waldumbau, Waldrefugien).

In der Summe aller Maßnahmen kann eine Kompensation zu 96% erreicht werden.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Regelverfahren für die Belange des Umweltschutzes die Durchführung einer Umweltprüfung obligatorisch. Die Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren.

Grünordnungspläne können nach § 12 (2) NatSchG in Baden-Württemberg erstellt werden, müssen es aber nicht. Unabhängig davon verweist das BauGB auf die Eingriffsregelung des BNatSchG und die Verpflichtung zu Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz durch entsprechende grünordnerische Vorgaben/Festsetzungen. Auch wenn darüber gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, sind zur Beurteilung/Abwägung die im Sinne des § 15 BNatSchG erforderliche Angaben zu machen. Da bei der verpflichtenden Umweltprüfung nach BauGB die grünordnerischen Vorgaben zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation zu berücksichtigen sind, werden die beiden sich wechselseitig beeinflussenden Leistungen gemeinsam im verpflichtenden Umweltbericht zusammengeführt.

Der vorliegende Umweltbericht wurde entsprechend den Anforderungen der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

5 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Aufgrund des Bedarfs an Erweiterung sowie an Um- bzw. Aussiedlung beabsichtigt die Gemeinde Dossenheim mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Gewerbebauflächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Süd zu schaffen. Wesentliche Voraussetzung ist dabei der zum benachbarten Wohngebiet im Osten einzuhaltenen Abstand, der durch einen 30 m breiten Grünpuffer abgesichert wird.

5.1 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Areal „Gewerbegebietserweiterung Süd“ liegt am Südwestrand von Dossenheim angrenzend an das bisherige Gewerbegebiet Süd (s. Abb. 12).

Der Geltungsbereich hat zwar eine Gesamtgröße von ca. 5,31 ha. Die eigentliche Gewerbegebietserweiterung ohne die unverändert integrierten Bestandsflächen und ohne die externen Erschließungs- und die Ausgleichsflächen umfasst jedoch nur rund 4 ha (s. Abb. 13).

Für die Anbindung an die L 531 wird nur der Teil des Straßengrundstücks der L 531 in den Bebauungsplan integriert, auf dem die eigentliche Anbindung erfolgt und Umbaumaßnahmen an der Straße erforderlich werden. Die nicht für die Anbindung erforderlichen Flächen werden lediglich nachrichtlich übernommen. In der Bauphase nur befristet beanspruchte Flächen werden entsprechend dem Status Quo wiederhergestellt. Die Obstbaumreihe auf der Westseite wird in den Bebauungsplan integriert und somit planungsrechtlich gesichert und ist zu erhalten.

Für die Anbindung an die L 531 wird auch ein Teilstück des auf der Ostseite des Straßengrundstücks der L 531 verlaufenden Bachgrundstücks des „Mühlbachs/Humpelsgraben“ sowie des bachbegleitenden Flurwegegrundstücks in den Bebauungsplan integriert.

Erst östlich des Flurweges beginnt das eigentliche Baugebiet „Gewerbegebietserweiterung Süd“. Im eigentlichen Baugebiet dominieren Ackerflächen. Nur im Osten liegen auch einige Gartenparzellen.



Abb. 12: Lage, Standort, Umfang des Plangebietes (google earth)

Bebauung	28.743	54,18%
Gärten	7.186	13,54%
Straßen/Radweg	3.546	6,68%
Stellplätze/Geh-/Flurwege	1.132	2,13%
Grünflächen intern	3.319	6,26%
Bestandsübernahme	9.126	17,20%
Geltungsbereich	53.052	100,00%

Abb. 13: Flächenbedarf bzw. Bedarf an Grund und Boden

5.2 Beschreibung der Festsetzungen

Ausführliche Erläuterungen zu den Festsetzungen stehen im Teil A der Begründung.

Hinsichtlich der Umweltprüfung bedeutsam sind nachfolgende Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Im Gewerbegebiet beträgt die nach BauNVO zulässige GRZ 0,8. Im eingeschränkten Gewerbegebiet nahe zum Wohngebiet soll die bauliche Nutzung gleichwohl nicht zu massiv werden, so dass hier die effiziente Ausnutzung bis GRZ 0,8 nicht für Hochbauten gilt. Die seitens der Gemeinde auf hier 0,6 reduzierte GRZ darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nur durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Damit beschränkt sich der über die GRZ 0,6 hinausgehende Flächenanteil auf Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Höhe der baulichen Anlagen

Ziel der Festsetzungen ist es, die Baugrundstücke im Gewerbegebiet effizient zu nutzen. Will man bei der Flächeninanspruchnahme sparsam sein, muss man höhere Gebäude zulassen.

Da in Teilen der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebietsflächen 3 Vollgeschosse zulässig und auch vorhanden sind und im angrenzenden Gewerbegebiet die max. Gebäudehöhe von 10 m vielfach realisiert ist, wurde unter Berücksichtigung der heutigen energetischen Anforderungen an den Dachaufbau mit dem Planungsziel der effizienten und auch in der Höhe flexiblen Flächenausnutzung eine max. Gebäudehöhe von 11,5 m festgesetzt.

Nur im eingeschränkten Gewerbegebiet, in dem die Grundfläche der Hochbauten mit GRZ 0,6 geringer festgesetzt wird, ist zusätzlich ein Staffelgeschoss und diesem Fall dann eine max. Gebäudehöhe von 15 m zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag festgesetzt. Planungsziel ist auch hier eine möglichst effiziente und hierzu auch eine flexible Nutzung zuzulassen.

Lärmkontingentierung (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Durch den 30 m Grünpuffer zum Wohngebiet und die zusätzliche Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind, werden Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet vermieden.

Darüber hinaus verhindert die Lärmkontingentierung mögliche Beeinträchtigungen solange im eingeschränkten Gewerbegebiet noch keine Gebäude stehen, die das Wohngebiet nach Westen zum normalen Gewerbegebiet abschirmen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nach intensiver Erörterung erfolgt die Erschließung des Plangebietes gemäß Beschlusslage direkt von der L 531. Durch diese direkte(re) Anbindung an die Autobahn A 5 im Westen können die tendenziell belastendere Fahrten durch den Bestand verringert werden.

Im Plangebiet wird der Eingriff für die verkehrliche Erschließung reduziert, indem nur auf einer Seite ein Gehweg und öffentliche Längsparker angelegt werden. Für das in einem Gewerbegebiet geringere Fußgängeraufkommen ist ein einseitiger Gehweg ausreichend und Stellplätze für den betrieblichen Verkehr sind vorrangig auf den Baugrundstücken herzustellen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Mindestbegrünung (i.V.m. § 9 LBO)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 LBO Grünflächen sein. Weitgehend vegetationslose (Vor-) Gärten wie beispielsweise Schotter(vor)gärten sind demnach und auch gem. § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

Gemäß Festsetzungen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken und der Gemeinbedarfsfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste und mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm (Obstbaum Mindeststammumfang 14/16 cm), mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Sofern die Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken 4 übersteigt, ist für je 4 ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Sie werden auf obige Pflanzbindung angerechnet.

Jeder Baum muss eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² erhalten.

Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden und Westen sind durchgehende Gehölzhecken aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen.

Fassadenflächen von mehr als 50 m² ohne Fenster, die mind. 2 m² groß sind, müssen begrünt werden.

Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig. Die §§ 21 und 21a des NatSchG sind zu beachten.

M 1 – Blühweise und Schlehenhecke

Die öffentliche Grünfläche im Osten ist zu 50% als Blühwiese aus einer autochthonen Blühmischung mit umgebender Schlehenhecke als Betretungsschutz anzulegen und dauer-

haft extensiv zu unterhalten. Die Blühwiese ist 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzuräumen. Die Schlehenhecke ist alle 10-15 Jahre alternierend in Abschnitten (20%) auf den Stock zu setzen. Die Herstellung erfolgt im Zuge der Erschließung.

M 2 – ökologischer Gewässerdurchlass und ökologische Baubegleitung

Die für die Anbindung an die L 531 erforderliche Bachquerung wird mit einer durchgehenden und naturnahen Gewässersohle einschließlich Störsteinen gestaltet. Neue Böschungen werden aus Bruchsteinquardern hergestellt.

Es erfolgt eine ökologische Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro, die sicherstellt, dass die mit der Fachbehörde abgestimmten baubegleitenden und endgültigen Maßnahmen zum Schutz von Gewässerorganismen und zum Erhalt der jetzigen Gewässerökologie fachgerecht umgesetzt werden und ggf. ergänzende oder andere geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

M 3 – Straßenraumverschattung durch Baumpflanzung

Der einseitige Parkstreifen für Längsparker entlang der Ost-West-Erschließungsachse wird auf der Südseite angelegt und durch darin integrierte Baumstandorten wird der Straßenraum verschattet. Es sind Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Planzeichnung (Anzahl) und gemäß Pflanzliste, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu und bei Abgang zu ersetzen unterhalten.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Die Standorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau.

M 4 – Ortsrandeingrünung

Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden und Westen sind durchgehende Gehölzhecken aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen. Im Westen sind in die Gehölzhecke Bäume 2. Ordnung zu integrieren. Sie werden auf die geforderte Mindestbegrünung angerechnet.

Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf gemeindeeigenen Flächen:



M 5 – Streuobstwiese

Westlich der L 531 wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 8398 im Gewann „Weidenlach“ auf rund 8.000 m² eine Streuobstwiese mit 11 standortheimischen Obsthochstämmen 4xv mit Drahtballen (mDb) STU 20-25 angelegt und extensiv durch max. 2 Mahdtermine und Entfernen des Schnittguts gepflegt.

Waldumbau

Rund 3,1 ha Fichtenforst östlich des „Jägerhüttenweges“ werden vor der eigentlichen Hieb- reife eingeschlagen und nachfolgen ersetzt durch einen standortgerechten Eichenwald.

Waldrefugium

Rund 4,4 ha geeignete Waldfläche im Bereich „Kronenburg“ werden von der Gemeinde dauerhaft aus der Nutzung genommen.

Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der Straßen und Wege im Gewerbegebiet sind 21 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die am Mühlbach/Humpelsgraben stehenden standortheimischen Bäume, Baumgruppen und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die am Flurweg westlich der L 531 stehenden Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Das Feldgehölz am Südrand des gemeindeeigenen Grundstücks Flurstück 8398 im Gewann „Weidenlach“ ist zu erhalten und zu pflegen, indem alle 10-15 Jahre Teilflächen auf den Stock gesetzt werden.

Die Grünflächen auf dem Straßengrundstück des Landes beidseitig der Fahrbahn der L 531 sind zu erhalten soweit es mit der Funktion des Straßengrundstück als potentielle Straßen- ausbaufäche sowie mit den Anforderungen an die Verkehrssicherheit vereinbar ist.

Planungsziel ist die effiziente Ausnutzung der mittels Neuanbindung an die L 531 optimal erschlossenen aber mit ca. 4 ha bewusst sparsam ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche. Ganz bewusst wurde nur eine interne Ausgleichsfläche im Osten gegenüber dem Wohngebiet geplant, da hier durch eine mit 2.852 m² recht große Grünfläche der notwendige Mindestabstand von 30 m sicherzustellen ist. Grundsätzlich ist eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche geeignet, wenn sie auf einer ehemaligen Ackerfläche etabliert wird. Im vorliegenden Fall soll ein Teil der Fläche aber auch Aufenthaltsqualität bekommen, so dass nur für 50% entsprechende Pflanzmaßnahmen zur Aufwertung und zum Ausgleich festgesetzt werden.

Durch Festsetzungen zum Schutz und Erhalt bestehender Pflanzflächen im Plangebiet werden bislang nicht gesicherte Biotop- bzw. Gehölzflächen künftig als solche gesichert und erhalten. Durch die ökologische Baubegleitung wird sichergestellt, dass die Gewässerökologie bei der Herstellung der Bachquerung nicht dauerhaft geschädigt wird.

Die Pflanzbindungen im Plangebiet sollen zum Ausgleich und insbesondere zur Ein- bzw. Durchgrünung des Gewerbegebietes beitragen. Unstrittig ist, dass letztendlich nur durch ergänzende externe Maßnahmen ein Ausgleich für die ca. 4 ha neues Gewerbegebiet möglich ist. Die größtmögliche ökologische Aufwertung kann dabei durch die Anlage der rund

8.000 m² Streuobstwiese auf der externen Ackerfläche erfolgen. Um aber der Landwirtschaft nicht zu viel (Pacht-)Fläche zu entziehen, sollen darüber hinaus Aufwertungspotenziale im Gemeindewald auch im dortigen VSG genutzt werden. Mit den geplanten Maßnahmen wird für den Wald und den Naturraum eine ökologische Aufwertung erreicht aber, da die Waldflächen eine höhere Ausgangswertigkeit haben, ist der Zugewinn, der für den Ausgleich benötigt wird, geringer und die Maßnahmenfläche mit 3,1 ha und 4,4 ha entsprechend groß.

6 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

6.1 Fachgesetze

6.1.1 Baurecht

Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei ist nach § 1a (3) BauGB auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten und sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen für die Abwägung darzulegen. Die Umweltprüfung wird gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan und gemäß Anlage zu § 2 (4) BauGB dokumentiert.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie benachbarte bauliche Anlagen sowie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten und deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Nicht bebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben zur Mindestbegrünung und auch zur Gestaltung der Gebäude gemacht, um Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu vermindern.

6.1.2 Naturschutzrecht

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Naturschutzrecht

Ausgewiesene Schutzgebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, die artenschutzrechtlich relevanten Arten zu töten.

Auch ist es verboten ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Es sei denn in der Nachbarschaft liegen ausreichend vergleichbare Flächen bzw. Lebensräume, die ein Ausweichen ermöglichen. Für das Ausweichen können geeignete Flächen für die benötigte ökologische Funktion aufgewertet oder auch (vorab) hergestellt werden.

Die Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz ausgenommen. Es sei denn ein Nahrungshabitat ist für die Funktion einer bestimmten Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätte unverzichtbar.

Bei den streng geschützten Arten ist die Störung während der Brut und Aufzucht untersagt, sofern sie erheblich ist, sich also durch die Störung und deren Folgen der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Die nicht artenschutzrechtlich geschützten Arten unterliegen der Eingriffsregelung wobei den national geschützten Arten, die nicht auch europarechtlich geschützte Arten sind, eine besondere Bedeutung zukommt.

Pflanzen:

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Vögel:

Da alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten bei Vorhaben kaum auszuschließen.

Am 21.03., 04.04., 12.04., 03.05. und 20.05.2016 sowie nochmals am 20.03. und 17.04.2020 erfolgten Begehungen des Plangebietes mit Beobachtungen der Vögel⁶.

Soweit nicht ohnehin nur als (zufällige) Gäste einzustufen liegen für die Mehrzahl dieser Arten die als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten in Frage kommenden Gehölze weitgehend wenn auch nicht vollständig außerhalb des Eingriffsbereichs. Die Vogelarten, in der Mehrzahl Arten des Siedlungsraums, können in den benachbarten Gehölzen verbleiben oder ausweichen, weil in der Nachbarschaft ausreichend vergleichbare Lebensräume vorhanden sind. Offenlandarten und auch streng geschützte Arten sind nicht betroffen. Erhebliche Störungen aufgrund einer im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu erwartenden Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population können ausgeschlossen werden.

Bei einer Rodung außerhalb der Brutzeit werden keine Vögel getötet, so dass die Verbotsstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt ist.

Fledermäuse

Das Plangebiet bietet für Fledermäuse kein Quartierpotential, insofern kann eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden.

Feldhamster

Heute gibt es nur noch Restvorkommen bei Mannheim. Ein aktuelles Vorkommen der Art bei Dossenheim ist daher auszuschließen. Die Art kommt im Wirkraum des Vorhabens nicht vor.

Reptilien/ Zauneidechse

Die Untersuchungen fanden am 03.05., 01.06., 06.06. und 27.06.2016 sowie am 20.03. und 17.04.2020 statt. Untersucht wurden hierbei mögliche Versteck- und Sonnplätze. Es wurden keine Individuen nachgewiesen.

Amphibien

Der Mühlbach/Humpelsgraben besitzt als Fließgewässer keine Eignung als Laichgewässer.

Fische

Von einer erheblichen Betroffenheit ist nicht auszugehen, da Fische den Bereich des Eingriffs aktiv meiden werden. Die Verrohrung des Bachabschnitts wird so hergestellt, dass keine Barrierewirkung eintritt. Da ein Vorkommen des Bachneunauges (besonders geschützt

⁶ Aktualisierter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Institut für Faunistik, Heiligkreuzstein-ach, Mai 2020

nach BArtSchV) aufgrund des Vorhandenseins sandig-kiesiger Stellen im Bachbett nicht vollständig auszuschließen ist wird im Zuge der Herstellung durch die ökologische Baubegleitung ein besonderes Augenmerk auf das Substrat gerichtet sein, in dem ggf. die Larvenformen (Querder) lebt.

6.1.3 Wasserrecht

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes

Landeswassergesetz (LWG) Baden-Württemberg

Der Anfall von Abwasser ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll bei demjenigen, bei dem es anfällt, soweit mit vertretbarem Aufwand machbar, zurückgehalten, verwertet und/ oder versickert werden. Ist dies nicht möglich, ist es, soweit mit vertretbarem Aufwand machbar, gedrosselt dem nächsten oberirdischen Gewässer als Vorfluter zuzuleiten.

Im Plangebiet ist eine Versickerung aufgrund bindiger Schichten, die zum Zwecke der Versickerung zumal im WSG IIIb (im Westteil zu Gunsten des Wassergewinnungsverbandes Lobdengau und im Osten zu Gunsten der Gruppenwasserversorgung Eichelberg) nicht durchstoßen werden dürfen, nicht möglich. Ein direktes Ableiten in den „Mühlbach/Humpelsgraben“ ist aufgrund der Topographie einerseits und aufgrund des dazwischen liegenden Verbandssammlers andererseits nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. In Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde ist ein Mischsystem geplant. Das anfallende Niederschlagswasser und das Schmutzwasser können dem Kanal in der Gerhart-Hauptmann-Straße oder dem Verbandssammler im Flurweg am Westrand zugeführt werden.

Der Gewässerrandstreifen des Mühlbachs/Humpelgrabens ist von der Bebauung nicht betroffen wird aber nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für die Gewässerquerung zur Anbindung an die L 531 ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, beantragt und basierend auf den zur Abstimmung übergebenen Planunterlagen zur Bachquerung in Aussicht gestellt.

In der nordwestlichsten Ecke des Baugebietes wird auf das Erfordernis des angepassten Bauens im Bereich des überschwemmungsgefährdeten Bereichs HQ_{extrem} am Mühlbach/Humpelsgraben hingewiesen. Auch wenn dort nur 95m² der Überflutungsfläche vom HQ100 als Überschwemmungsgebiet im Geltungsbereich liegen, sind sie als Überschwemmungsgebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernehmen und wird für das betroffene Baugrundstück dort eine Ausnahme nach § 78 (2) WHG beantragt.

6.1.4 Immissionsschutzrecht

Innerhalb eines Gewerbegebietes ist der Schutzanspruch der schutzbedürftigen Wohnnutzung, die hier nur ausnahmsweise und untergeordnet zulässig ist, eingeschränkt. Im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde aber dennoch ein Lärmgutachten zum Verkehrslärm von der L 531 erstellt und werden mit Bezug auf dessen Ergebnisse Vorgaben zum passiven Lärmschutz gemacht, um Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet werden durch den 30 m Grünpuffer zum Wohngebiet und die zusätzliche Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind,

vermieden. Darüber hinaus verhindert die Lärmkontingentierung mögliche Beeinträchtigungen solange im eingeschränkten Gewerbegebiet noch keine Gebäude stehen, die das Wohngebiet nach Westen zum normalen Gewerbegebiet abschirmen.

An der Ecke Boschstraße/Gerhart-Hauptmann-Straße liegt die Firma EVONIK, die beim Regierungspräsidium Karlsruhe als Störfallbetrieb aktuell mit einem Konsultationsabstand von 2.000 m geführt wird. Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Karlsruhe am 03.11.2016 bestehen vorbehaltlich der Vorlage der kompletten Planunterlagen gegen das geplante Gewerbegebiet grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings sind einzelne Projekte, die ggf. als schutzbedürftig nach § 50 BImSchG einzustufen sind, im Genehmigungsverfahren dem Regierungspräsidium zur Stellungnahme vorzulegen. Weiterhin sind keine Betriebe zulässig, die durch ein besonderes Gefahrenpotential bei einem Störfall einen Dominoeffekt hervorrufen könnten. Im Gewerbegebiet „Gewerbegebietserweiterung Süd“ werden daher relevante schutzbedürftige Nutzungen und Störfallbetriebe sowie Lagerplätze für Gefahrgut ausgeschlossen.

6.2 Fachpläne

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Dossenheim zu berücksichtigen:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP, genehmigt 2014) mit dem dazugehörigen Landschaftsrahmenplan.
- Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Mannheim-Heidelberg (genehmigt 2020) mit dem dazugehörigen Landschaftsplan.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und noch hinter der im FNP dargestellten Fläche zurückbleibt, bestehen keine Konflikte.

7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.1 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen müssen zunächst alle Schutzgüter als untersuchungsrelevant angesehen werden.

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes und der zu erwartende Einwirkungsbereich lassen sich anhand der vorhandenen Nutzungen (Nutzungskriterien) und anhand des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit der Naturraumparameter (Qualitätskriterien) einschätzen. Besonders zu berücksichtigen sind hierbei die Schutzkriterien vorhandener Schutzobjekte.

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht gibt es nicht. Der Bachabschnitt erfüllt nicht die Voraussetzungen für ein geschütztes Biotop im Sinne des § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG. Er ist nicht natürlich und auch nicht naturnah sondern ausgebaut.

Schutzausweisungen nach dem WHG sind erfolgt. Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet der Zone IIIb. Im Westteil zu Gunsten des Wassergewinnungsverbandes Lobdengau (seit 2015) und im Osten zu Gunsten der Gruppenwasserversorgung Eichelberg

(seit 2017). Die Wasserschutzgebietsverordnungen stehen der gewerblichen Entwicklung aber nicht entgegen. Allerdings ist eine Versickerung nicht möglich, da das hierzu notwendige Durchstoßen undurchlässiger Schicht unzulässig ist.

Am Mühlbach/Humpelsgraben ist der Gewässerrandstreifen von 5m nach § 29 LWG Ba-Wü zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird der Gewässerrandstreifen vom vorhandenen Flurweg eingenommen, in dem auch der Verbandssammler zur Kläranlage liegt. Aufgrund der Lage zwischen dem Radweg und der L 531 sind, zumal im Radweg noch ein großer Abwasserkanal des Abwasserzweckverbands liegt, auch keine Renaturierungsmaßnahmen möglich.

In der nordwestlichsten Ecke des Baugebietes liegen rund 95m² der Überflutungsfläche vom HQ100 als Überschwemmungsgebiet im Geltungsbereich.

Naturräumliche Lage

Die Gemeinde Dossenheim liegt im Naturraum „Nördliches Oberrheintiefland“ (3. Ordnung, Nr. 22 nach Meynen & Schmithüsen) und dort in Untereinheit „Neckar-Rheinebene“ (4. Ordnung, Nr. 224)⁷.

Das Gebiet „Gewerbegebietserweiterung Süd“ liegt im Südwesten der Gemeinde am Ortsrand unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes und dort zwischen der L 531 im Westen und dem Siedlungsrand im Osten. Es steigt von 106,8 m im Westen auf 108,8 m üNN im Osten an.

7.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Alle Schutzgüter stehen in Wechselwirkung zum Menschen, da sie zum Erhalt einer gesunden und natürlichen Umwelt erforderlich sind. Insofern ist bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter des Naturschutzrechts der Mensch als Teil des Naturhaushalts immer einbezogen. Speziell auf den Menschen zugeschnitten sind die Schutzgüter Landschaftsbild und naturgebundene Erholung und im Umweltrecht zusätzlich die Kultur- bzw. sonstigen Sachgüter (s.u.). Im Umweltrecht wird der Mensch auch gesondert angesprochen. Direkt dem Menschen und seiner Gesundheit zuzuordnen sind mögliche Immissionsbelastungen, für die es entsprechend einzuhaltende Regelwerke gibt.

Lärm

Aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes Süd und der L 531 ist das Plangebiet Lärmquellen ausgesetzt.

Seveso

An der Ecke Boschstraße/Gerhart-Hauptmann-Straße liegt die Firma EVONIK, die beim Regierungspräsidium Karlsruhe als Störfallbetrieb aktuell mit einem Konsultationsabstand von 2.000 m geführt wird.

7.1.2 Schutzgut Biotope, Pflanzen, Tiere

Aus allen Naturraumfaktoren zusammen resultieren, nach Einflussnahme durch den Menschen, die aktuellen Biotop-, Nutzungs-, und Strukturtypen mit ihrer von der Nutzungsintensi-

⁷ Naturräume Baden-Württembergs, LUBW, 2010

tät bestimmten Wertigkeit und ökologischen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Eine Prüfung auf artenschutzrechtliche Konflikte ergab keine Hinweise darauf, dass Verbotstatbestände erfüllt werden⁸.

In der Nachbarschaft liegen keine sensiblen Natur- bzw. Lebensräume. Im Norden des Plangebiets liegen die Anbau- und Vertriebsflächen einer Gärtnerei, im Osten beginnt das Wohngebiet „West I“ und im Süden liegt das „Gewerbegebiet Süd“ mit der Feuerwehr und dem Bauhof der Gemeinde an der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Biotoptypen im Plangebiet und im Bereich der geplanten Streuobstwiese (s. Abb. 14):



Abb. 14: Bestandsplan mit Biotoptypen

Das Plangebiet wurde zur Erfassung zwar mit ca. 7,8 ha abgegrenzt aber der aktuelle Geltungsbereich hat nur eine Gesamtgröße von ca. 5,31 ha und das eigentliche Baugebiet bzw. die Eingriffsfläche ohne die integrierten Bestandsflächen und ohne die externen Erschließungs- und die Ausgleichsflächen umfasst nur rund 4 ha (s. Abb. 14).

⁸ Aktualisierter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, Mai 2020

Innerhalb der Eingriffsfläche sind die folgenden Biotop-/Nutzungstypen betroffen:

Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen und ihr Normalwert	Normalwert und Wertspanne	Bestand im Eingriffsbereich		
			Pkt./qm	Fläche in qm	Punkte
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt Normalwert 16 begradigt, sehr regelmäßig, keine Gewässer- sedynamik daher 14	8 - 16 - 35	14	328,20	4.594,80
33.40	Wirtschaftswiese mittlerer Standorte hier Teil der Straßenböschung Normalwert 13	8 - 13 - 19	13	1.263,34	16.423,42
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland Normalwert 6 Normalwert 6	6	6	2.112,37	12.674,22
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation Normalwert 11 stillgelegter Acker(gras)flächen noch sehr artenarm daher 9	8 - 11 - 15	9	3.769,18	33.922,62
37.10	Acker Normalwert 4	4 - 8	4	24.058,46	96.233,84
37.30	Feldgarten (Grabeland) Normalwert 4 intensiv Gemüse, Beeren, Folientunnel	4 - 8	4	3.388,26	13.553,04
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte Normalwert 17 Als Straßenbegleitgrün 15	10 - 17 - 27	15	279,28	4.189,20
44.30	Heckenzaun Normalwert 4	4 - 6	4	87,11	348,44
59.50	Parkwald S: 9-27		16	0,00	0,00
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz Normalwert 1	1	1	1.148,67	1.148,67
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter Flurwege Normalwert 2	2 - 4	2	833,65	833,00
60.60	Garten [alle Unterarten] Freizeitgärten Normalwert 6 wenig intensiv daher 8	6 - 12	8	1.378,61	11.028,88
60.60	Garten [alle Unterarten] Obstgärten Normalwert 6 strukturiert und Einzelbäume daher 12	6 - 12	12	1.488,81	17.865,72
	Summen			40.135,94	212.815,85

Abb. 15: Betroffene Biotop- und Nutzungstypen, ihr Flächenanteil und ihre Bewertung⁹

Die westlich der L 531 gelegene Ackerfläche wird als gemeindeeigenes Grundstück aufgenommen, um dort Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB umsetzen zu können.

Die dort am Südrand gelegene Gehölzfläche soll erhalten bleiben und wird hierzu planungsrechtlich gesichert. Ebenso der angrenzende Flurweg mit Baumreihe westlich der L 531 (s. Abb. 16). Der Bereich für die geplante Aufweitung der L 531 ist weitgehend ohne Straßengehölze.

⁹ Empfehlungen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung; Prof. Dr. C. Küpfer; 2016



Abb. 16: Acker für Ausgleichsfläche, Feldgehölz und Baumreihe (Erhalt) westlich der L 531



Abb. 17: L 531 Blick nach Süden und Bereich der geplanten Aufweitung auf der Westseite

Das Straßengrundstück der L 531 ist breiter als die eigentliche Straße, da es bereits für einen möglichen Straßenausbau bemessen wurde. Für die Anbindung an die L 531 bzw. deren Aufweitung für die Abbiegespur muss in die jetzige Wiesen-Straßenböschung eingegriffen werden. Im Norden und Süden teilweise auch in die straßenbegleitenden Gehölzhecke.

Für die Anbindung an die L 531 muss der „Mühlbach/Humpelsgraben“ auf der Ostseite der L 531 überquert werden (s. Abb. 18).



Abb. 18: Der Bachlauf im Bereich der geplanten Querung, Ackerland östlich des Flurweg

Das Bachbett ist an dieser Stelle zwischen Straße und Flurweg gelegen und mit Trapezprofil ausgebaut. Die sehr steilen Uferböschungen wurden durch Gehölzpflanzungen befestigt. Im Zuge der Unterhaltungspflege wurden beim regelmäßigen auf den Stock setzen einzelne Bäume (Erlen, Eschen) als Überhälter stehen gelassen. Sie prägen aktuell das Erscheinungsbild (s. Abb. 18). Der Bachabschnitt ist nicht natürlich und auch nicht naturnah sondern (mäßig) ausgebaut. Aufgrund der Lage zwischen dem Radweg und der L 531 sind, zumal im Radweg noch ein großer Abwasserkanal des Abwasserzweckverbands liegt, auch keine Renaturierungsmaßnahmen möglich.

Erst östlich des Flurweges am Bach (s. Abb. 18) beginnt das eigentliche Baugebiet und dort dominieren mit rund 60% der Eingriffsfläche die Ackerflächen (s. Abb. 19). Im Westen liegt im Ackerland eine aufgegebene Topinambur-Plantage der benachbarten Gärtnerei und randlich im Nordwesten liegt eine Parzelle, die aktuell als Mähwiese genutzt wird (s. Abb. 20).



Abb. 19: Ackerland im Plangebiet, im Osten Feldgärten und außerhalb im Norden Gärtnerei



Abb. 20: Baumreihe am Bach, Randparzelle Mähwiese und schmale Topinambur-Plantage

Am Ortsrand im Süden und Osten liegen stillgelegte Acker(gras)flächen mit grasreicher Ruderalflur (s. Abb. 21).



Abb. 21: Grasreiche Ruderalflur stillgelegter Acker(gras)flächen am Ortsrand (Süden, Osten)

Im Osten des Plangebietes liegen Feldgärten, die nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan teilweise bereits aufgelassen wurden. Neben klassischen Feldgärten, in denen auch Folientunnel zum Einsatz kamen (s. Abb. 22), ist eine Parzelle eher als Freizeitgarten anzusehen (s. Abb. 23) andere dagegen eher als Obstgarten (s. Abb. 24).



Abb. 22: Zwischenzeitlich rückgebaute Folientunnel der Feldgärten und kleine Ackerparzelle



Abb. 23: Freizeitgärten mit Schuppen, Schaukel, Nadel- und Ziergehölzen



Abb. 24: Obstgarten



Abb. 25: Hausgarten hinter dem Firmenparkplatz am Siedlungsrand im Westen

Pflanzen im Eingriffsbereich

Als Ackerfrucht dominiert das Sommergetreide. Nur auf einer Parzelle wächst Mais und aus einem Versuch der benachbarten Gärtnerei blieb im Westen ein Streifen Topinampur stehen.

Zwei Acker(gras)flächen am Siedlungsrand im Süden und Osten sind stillgelegt und wohl aufgrund der Vornutzung mit Ackergras oder Luzerne als Viehfutter zwischenzeitlich als artenarme, grasreiche (Futtergräser) Ruderalflur anzusehen.

Eine Parzelle im Nordwesten wird noch intensiv als Mähwiese genutzt.

Bis auf einen Obstbaum im Westen und einen Nußbaum nördlich der Feuerwehr beschränkt sich der Baumbestand im Eingriffsbereich auf die Gärten im Osten und hier überwiegend auf die beiden Obstgärten mit ihrem Obstbaumbestand. Nur vereinzelt stehen auch Nadelbäume und mal eine Eibenhecke sowie einige Ziergehölze in den Gärten. Im Bereich der Bachquerung sind es überwiegend Erlen und Eschen und auf der steilen Böschung dazwischen Hasel- und Weidengehölz (auf den Stock gesetzt) mit einzelnen Vogelkirschen. Analog auch die Gehölzstreifen entlang der L 531.

Neben den zwei asphaltierten bzw. betonierte Feldwegen sind zwei Feldwege Schotterwege mit randlichen und mittigen vom Spitzwegerich dominierten Trittpflanzengesellschaft.

Der Landschaftsrasen auf der Straßenböschung der L 531 wird aus Gründen der Verkehrssicherheit regelmäßig gemäht. Lediglich der westliche (Freihalte-) Bereich des Straßengrundstücks wird weniger regelmäßig gemäht und der westliche Flurweg wurde zwischenzeitlich vom Grünland eingenommen.

Tierwelt im Eingriffsbereich

Zwischen Siedlungsrand, L 531 und Gärtnereibetrieb mit Verkauf kommt es zu vielfältigen Störungen. Zudem sind der ausgebaute Bachlauf entlang der Straße und die Ackerflächen keine attraktiven Lebensräume. Bedingt durch die Gärten sind aber zumindest die toleranteren und eher weitverbreitete Arten des Siedlungsraums bzw. der Siedlungsränder zu erwarten. Dies bestätigt auch die Erfassung im Rahmen der Prüfung auf artenschutzrechtliche Konflikte¹⁰.

Vögel:

Da alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten bei Vorhaben kaum auszuschließen.

Am 21.03., 04.04., 12.04., 03.05. und 20.05.2016 sowie nochmals am 20.03. und 17.04.2020 erfolgten Begehungen des Plangebietes mit Beobachtungen der Vögel.

Soweit nicht ohnehin nur als (zufällige) Gäste einzustufen liegen für die Mehrzahl dieser Arten die als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten in Frage kommenden Gehölze (Hecken- und Gehölzbrüter, Baumbrüter) weitgehend wenn auch nicht vollständig außerhalb des Eingriffsbereichs. Für die ökologische Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter fehlen geeignete Fortpflanzungsstätten im Plangebiet. Die Vogelarten, in der Mehrzahl Arten des Siedlungsraums, können in die verbleibenden/benachbarten Gehölze ausweichen. Offenlandarten und

¹⁰ Aktualisierter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, Mai 2020

streng geschützte Arten sind im Sinne des Artenschutzrechts nicht betroffen. Erhebliche Störungen aufgrund einer im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu erwartenden Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population können ausgeschlossen werden.

Bei einer Rodung außerhalb der Brutzeit werden keine Vögel getötet, so dass die Verbotsatbestände des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt ist.

Fledermäuse

Das Plangebiet bietet für Fledermäuse kein Quartierpotential, insofern kann eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden.

Feldhamster

Heute gibt es nur noch Restvorkommen bei Mannheim. Ein aktuelles Vorkommen der Art bei Dossenheim ist daher auszuschließen. Die Art kommt im Wirkraum des Vorhabens nicht vor.

Reptilien/ Zauneidechse

Die Untersuchungen fanden am 03.05., 01.06., 06.06. und 27.06.2016 sowie am 20.03. und 17.04.2020 statt. Untersucht wurden hierbei mögliche Versteck- und Sonnplätze. Es wurden keine Individuen nachgewiesen.

Amphibien

Der Mühlbach/Humpelsgraben besitzt als Fließgewässer keine Eignung als Laichgewässer.

Fische

Von einer erheblichen Betroffenheit ist nicht auszugehen, da Fische den Bereich des Eingriffs aktiv meiden werden. Die Verrohrung des Bachabschnitts wird so hergestellt, dass keine Barrierewirkung eintritt. Da ein Vorkommen des Bachneunauges (besonders geschützt nach BArtSchV) aufgrund des Vorhandenseins sandig-kiesiger Stellen im Bachbett nicht vollständig auszuschließen ist wird im Zuge der Herstellung durch die ökologische Baubegleitung ein besonderes Augenmerk auf das Substrat gerichtet sein, in dem ggf. die Larvenformen (Querder) lebt.

7.1.3 Schutzgut Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB seit kurzem auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Schon vorher galt bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Für die gewerbliche Nutzung stehen in Dossenheim keine Innenentwicklungs-, Nachverdichtungs- oder Konversionspotenziale zur Verfügung. Die im FNP für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde dargestellt Fläche wird nicht voll ausgeschöpft.

7.1.4 Schutzgut Boden

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt¹¹. Sämtliche Schichten stellen quartäre Anlagerungen des Oberrheingrabens dar. Unter dem Oberboden (gemäß Landesamt für Geologie überwiegend Parabraunerden aus würmzeitlichem Lös) stehen natürliche Deckenlehme an, denen die Neckarschotter unterlagert sind. Letztere sind zwar versickerungsfähig aber man müsste für die Versickerung die darüberliegenden Deckenlehme durchstoßen bzw. austauschen. Grundwasser wurde während der Erkundungsarbeiten (04/2020) bis max. 8,00 m u. Bohransatzpunkt mit den Baugrundaufschlüssen nicht erkundet. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 96,2 ü.NN. Das Gelände steigt von 106,8 ü.NN im Westen auf 108,8 ü.NN im Osten.

Abfalltechnisch (Parameter der VWV-BW und Ergänzungsparameter der DepV) sowie Umwelttechnisch (Wirkungspfad Boden Mensch; BBodSchV) wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Die Flächen sind nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises verzeichnet.

Bodendenkmäler gibt es keine und archäologische Besonderheiten sind den Fachbehörden (bislang) nicht bekannt.

Das Landesamt für Geologie definiert die Bodenfunktionen (Bf) nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011) überschlägig wie folgt:

- Bf 1 - Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch (3.5)
- Bf 2 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (3.0)
- Bf 3 - Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3.5)
- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung
- Gesamtbewertung: 3.33

Standorte für die naturnahe Vegetation sind im Eingriffsbereich bzw. im gesamten Plangebiet nicht vorhanden. Bezogen auf die konkreten Eingriffsflächen wurde folgende Differenzierung vorgenommen und die Bodenwerteinheiten (BWE) ermittelt:

Bestand	Fläche m ²	Bewertung (BWE/m ²)				Summe BWE
		Bf 1	Bf 2	Bf 3	Bf im Mittel	
Acker, Gärten	36.283	3,500	2,500	3,500	3,167	114.896
Wege versiegelt	1.149	0,000	1,000	0,000	0,333	383
Wege teilversiegelt	834	0,250	1,000	0,250	0,500	417
öffentl. Grün	1.871	1,250	1,250	1,250	1,250	2.339
Summe	40.136					118.034

¹¹ Geotechnischer Bericht, WPW Geoconsult Südwest, Mannheim, 22.12.2016

Ingenieurgeologisches Gutachten, Umwelt, Consulting & Technologie GmbH, Sinsheim, 22.05.2020

7.1.5 Schutzgut Wasser

Mit dem Mühlbach/Humpelsgraben verläuft am Rande des geplanten Baugebietes ein Gewässer III. Ordnung. Der Bachlauf ist begradigt, zwischen Radweg (darin Verbandssammler) und L 531 gelegen und mit Regelprofil (Trapezprofil) ausgebaut.

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet Zone III b.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der bindigen Deckenlehme unter dem Oberboden aber eher gering. Regenwasser fließt (sickert) zum großen Teil zum nahegelegenen Mühlbach/Humpelsgraben.

7.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Das Klima in der Rheinebene ist geprägt von warmen Sommern und milden Wintern mit geringen mittleren Jahresniederschlägen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionalbedeutsamer Luftaustauschbahnen oder Wirkräume sondern an (zwischen) zwei Siedlungsrändern und der L 531.

Kleinklimatisch haben die Freiflächen nur geringe Ausgleichsfunktion, denn sofern Kaltluft entsteht fließt sie der Topographie folgend nach Westen ab und nicht in Richtung der Siedlungsfläche.

7.1.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind hier zu sichern.

Das zwischen den Siedlungsrändern im Osten und Süden sowie der L 531 im Westen und den Gewächshäusern der Gärtnerei im Norden gelegene Plangebiet ist nur noch bedingt freie Landschaft und durch die Nachbarnutzungen geprägt. Eigenständige wertgebende Landschaftsbildparameter sind im Plangebiet kaum vorhanden.

Für die Naherholung spielt das Plangebiet keine Rolle aber für die Wohnumfelderholung. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass aus dem angrenzenden Gewerbegebiet nur ein geringer Bedarf erwächst und über die Brücke über die L 531 attraktivere Flächen im Westen gut erreichbar sind.

7.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

7.1.9 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.

7.1.10 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Beurteilung des Vorhabens ist es erforderlich, die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens abzuschätzen. In der Umweltprüfung ist dieser durch die Planung verursachten Entwicklung auch die Entwicklung ohne Umsetzung der Planung gegenüberzustellen.

Ohne Durchführung der Planung stünden Betriebe aus Dossenheim mit Erweiterungs- bzw. Aussiedlungsbedarf vor großen Problemen.

Die überplanten Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich oder als (Freizeit-, Feld-) Garten genutzt werden. Die Ausgleichsflächen würden weiterhin landwirtschaftlich bzw. forstlich intensiv genutzt werden.

Der Bachlauf bliebe unverändert denn durch seine Lage zwischen L 531 und dem Verbandsammler im Flurweg besteht keine Möglichkeit ihm mehr Raum zu verschaffen.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss die rechtlich verlangten und geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen (s. Kapitel 7.3 des Umweltberichtes).

7.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Lärm

Aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes Süd und der L 531 ist das Plangebiet Lärmquellen ausgesetzt. Daher wurde ein Lärmgutachten erstellt¹². Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden basierend auf den rechtlichen Anforderungen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im Plangebiet aber auch im angrenzenden Wohngebiet garantiert.

Seveso

An der Ecke Boschstraße/Gerhart-Hauptmann-Straße liegt die Firma EVONIK, die beim Regierungspräsidium Karlsruhe als Störfallbetrieb aktuell mit einem Konsultationsabstand von 2.000 m geführt wird. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird dieser Sachverhalt berücksichtigt und potentielle Gefahren oder Betroffenheiten vermieden.

7.2.2 Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere

Im Gewerbegebiet selbst werden rund 7.186 m² Gärten neu geschaffen. Aufgrund der angestrebten effizienten baulichen Nutzung innerhalb eines Gewerbegebietes resultiert gegenüber dem Status Quo (s. Abb. 15) ein Defizit von 136.750 Biotopwertpunkten.

		Bestand im Eingriffsbereich			Planung			
Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen und ihr Normalwert	s. Abb. 15	Fläche in qm	Punkte	Normalwert und Wertspanne	Pkt./ qm	Fläche in qm	Punkte
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche Normalwert 1				1	1	28.743,00	28.743,00
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz Normalwert 1				1	1	3.075,00	3.075,00
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz Normalwert 1				1 - 2	1	1.132,00	1.132,00
60.61	Garten [alle Unterarten] Planungswert 6				6	6	7.186,00	43.116,00
	Summen		40.135,94	212.815,85			40.136,00	76.066,00
		Differenz (Biotopwertpunkte Bestand zu Planung) 136.749,85						

Abb. 26: Eingriffs- Ausgleichsbilanz Biotope

Das Defizit von 136.750 Biotopwertpunkten kann durch Ausgleichsmaßnahmen am Plangebiet sowie durch Ersatzmaßnahmen im Wald kompensiert werden.

¹² Prüfung der schalltechnischen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt, 27.11.2019

Die festgestellten weit verbreiteten Arten des Siedlungsraums bzw. des Siedlungsrandes können und werden befristet ausweichen und dann auch wieder in das Plangebiet mit seinen Gartenanteilen und den angelegten Ausgleichs(grün)flächen zurückkehren.

Durch eine ökologische Baubegleitung werden - soweit überhaupt erforderlich - Konflikte während der Bauzeit vermieden.

7.2.3 Schutzgut Fläche

Die vorliegende Flächeninanspruchnahme ist für die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde erforderlich und wurde zurückhaltend bemessen (weniger als im FNP vorbereitet).

7.2.4 Schutzgut Boden

Bodenverunreinigungen sind durch rechtliche Vorgaben und technische Regelwerke, die verpflichtend einzuhalten sind, ausgeschlossen.

Die Bodenfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Denkmalschutz) ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Kampfmittel sind nicht vorhanden und auch Altlasten sind nicht bekannt. Standorte für die naturnahe Vegetation sind im Eingriffsbereich bzw. im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Der Verlust von freier Bodenfläche für Gebäude und Verkehrsflächen ist als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung anzusehen. Diese fehlen als Versickerungsflächen, Filter, Puffer und als Voraussetzung für die Vegetation und damit für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere aber auch als Grundlage für die Landwirtschaft. In Anlehnung an die Handlungsanweisung „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der LUBW kann anhand der Bodenfunktionen (Bf) natürliche Bodenfruchtbarkeit (Bf 1), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Bf 2) und Filter und Puffer für Schadstoffe (Bf 3) der Verlust bzw. der Kompensationsbedarf an (in) Bodenwerteinheiten (BWE) ermittelt werden (s. Abb. 27).

Bestand	Fläche m ²	Bewertung (BWE/m ²)				Summe
		Bf 1	Bf 2	Bf 3	Bf im Mittel	BWE
Acker, Gärten	36.283	3,500	2,500	3,500	3,167	114.896
Wege versiegelt	1.149	0,000	1,000	0,000	0,333	383
Wege teilversiegelt	834	0,250	1,000	0,250	0,500	417
öffentl. Grün	1.871	1,250	1,250	1,250	1,250	2.339
Summe	40.136					118.034
Planung						
Bebauung nach GRZ	28.743	0,000	0,000	0,000	0,000	0
private Gärten	7.186	1,250	1,250	1,250	1,250	8.983
Straße versiegelt	3.075	0,000	0,000	0,000	0,000	0
Wege teilversiegelt	1.132	0,250	1,000	0,250	0,500	566
Summe	40.136					9.549
Differenz (BWE Bestand - BWE Planung)						108.485

Abb. 27: Eingriffs- Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden

Im geplanten Gewerbegebiet werden zwar rund 7.186 m² Gärten angelegt aber letztendlich bleibt es durch die Bebauung und Versiegelung bei einer Verschlechterung gegenüber dem Status Quo um etwa 108.485 BWE (Bodenwerteinheiten).

Für den Ausgleich wären in etwa 2,7 ha zu entsiegeln, da gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012) die Entsiegelung die Leistungsfähigkeit des Bodens um den Faktor 4 erhöht (4 BWE/m²). In Dossenheim stehen aber keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung. Alternativ könnte der Ausgleich schutzgut-spezifisch zwar auch durch Rekultivierungsmaßnahmen, das Überdecken baulicher Anlagen, Oberbodenauftrag, Tiefenlockerung, Dachbegrünung, Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens, Erosionsschutz und/oder Kalkung erfolgen aber auch für die Alternativmaßnahmen stehen in Dossenheim keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Zudem wären, da im Schnitt die Wertsteigerung nur bei 1 BWE/m² liegt, ca. 10,8 ha Ausgleichflächen wie beschrieben aufzuwerten.

Gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012) können jedoch als schutzgutübergreifender Ersatz auch Biotopwertpunkte des Schutzgutes Biotop, Pflanzen, Tiere herangezogen werden. Allerdings nicht 1:1 sondern nur zu ¼. Das heißt die 108.485 BWE (Bodenwertpunkte) müssen mit 433.940 Biotopwertpunkten kompensiert werden. Dies ist geplant.

7.2.5 Schutzgut Wasser

Bei der geplanten Bachquerung wird ein Querschnitt verwendet, der sicherstellt, dass durchgängig eine naturnahe Gewässersohle wiederhergestellt wird. Die Gewässereigenschaften bleiben erhalten. Der Verlust der Uferböschungen im Bereich der Querung muss und kann andernorts ausgeglichen werden, da die sehr steilen Uferböschungen in diesem ausgebauten Bachabschnitt gewässerökologisch keine nennenswerte Wertigkeit haben und der Verlust als Vegetationsstandort ausgeglichen werden kann.

Das im Plangebiet anfallenden Regenwasser darf nicht versickert werden, da zum Schutz des Grundwassers die überlagernden undurchlässigen Schichten nicht durchstoßen bzw. ausgetauscht werden dürfen. Die Regenwasserableitung dient im vorliegenden Fall dem Grundwasserschutz. Die direkte Ableitung des Regenwassers aus dem Baugebiet in den nächstgelegenen Vorfluter ist aufgrund der Topographie und der Barriere des Verbandsammlers, der im Weg vor dem Bach liegt unverhältnismäßig aufwendig. Insofern kann das Regenwasser nur über die Verbandskläranlage wieder dem Wasserkeislauf zugeführt werden.

7.2.6 Schutzgüter Klima und Luft

Es sind keine für die benachbarten Siedlungsflächen unverzichtbaren klimatischen Ausgleichsräume betroffen.

Durch die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung einerseits und durch die neuen Gärten sowie den großen Grünpuffer im Osten andererseits sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen mit deutlicher Verschlechterung des Lokalklimas oder des Bioklimas zu erwarten.

7.2.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Für die Naherholung spielt das Plangebiet keine und für die Wohnumfelderholung nur eine untergeordnete Rolle. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

7.2.9 Andere erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase unter anderem

- infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung,
- infolge der Verursachung von Belästigungen,
- infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle,
- infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen),
- infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete,
- infolge der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

sind nach Art, Umfang und Standort des geplanten Vorhabens sowie aufgrund einzuhalten-der rechtlicher Vorgaben und durch die festgesetzten Ausschlüsse/Vorgaben des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

7.2.10 Wechselwirkungen

Bei den einzelnen Schutzgütern wurden folgende Beeinträchtigungen aufgrund von Wechselwirkungen festgestellt:

Der Verlust freier Bodenfläche bedeutet auch den Verlust von Vegetationsstandorten und damit an geeigneten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Da eine Versickerung nicht möglich ist, wird zwar auch der Wasserkreislauf verändert aber schon im Status Quo ist die Grundwasserneubildung durch bindige Schichten vermindert.

Aus anderen Wechselwirkungen resultieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

7.3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurden folgende im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB verpflichtend durchzuführende Vermeidungs-, Verhinderungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt:

1. Es wird zum angrenzenden Wohngebiet ein Grünpuffer von 30 m angelegt
2. Während der Bauphase wird auf die Einhaltung aller zum Schutz von Anwohnern, Boden, Wasser und Vegetation erlassener Regelvorschriften geachtet.
3. Durch eine ökologische Baubegleitung können ggf. anwesende artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt und Konflikte vermieden werden.
4. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen werden Lärmbeeinträchtigungen vermieden.
5. Durch die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und den Grünpuffer auch zur Orts(rand)eingrünung werden Beeinträchtigungen im Ortsbild und im Stadtklima vermindert.

7.3.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Grundlage für die abschließende Beurteilung des Eingriffs sind Art und Maß der trotz Vermeidungs-, Verhinderungs- und Minderungsmaßnahmen aufgrund der (baulichen) Nutzung verbleibenden Eingriffe.

Ebenso wie die Vermeidung und die Minderung von Beeinträchtigungen ist auch der Ausgleich im Naturschutzrecht und im Baurecht geregelt. Wenn nach den Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung noch unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben, sind diese durch Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Das Maß der Minderung wird bei der Beurteilung berücksichtigt, da beispielsweise ein begrüntes Dach oder eine Straßenraum mit Bäumen die Eingriffsschwere mindern (vgl. u.a. LUBW „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, S. 19). Ist der Ausgleich durch gleichartige Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht möglich, sind die Beeinträchtigungen in gleichwertiger Weise zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Um neben der Art der Kompensation (gleichartige oder gleichwertige) auch den erforderlichen Umfang zu bestimmen, wird ein Punktwert für den Ist- und den Planzustand der Vorhabenfläche ermittelt. Die Differenz gibt den Kompensationsbedarf an. Die Aufwertung auf den Kompensationsflächen muss mindestens dem Differenzwert entsprechen.

7.3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Kulturgüter sind kein Schutzgut im Sinne des Naturschutzrechtes und im Plangebiet auch nicht vorhanden.

Der Mensch ist ebenfalls kein Schutzgut im Sinne des Naturschutzrechtes. (Gesundheitliche)

Beeinträchtigungen sind u.a. nach dem BImSchG zu vermeiden. Es wurde dargelegt, dass durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sowie der festgesetzten Maßnahmen die Beeinträchtigungen des Menschen durch Lärmimmissionen vermieden werden.

Auch das Schutzgut Fläche kein Schutzgut im Sinne des Naturschutzrechtes. Die wertgebenden Faktoren werden im Zusammenhang mit den anderen Naturschutzgütern bilanziert.

7.3.3.1 Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Landschaftsbild, Klima und Luft verbleiben wie dargelegt aufgrund der geringen Wertigkeiten und Funktionen der Flächen im Eingriffsbereich einerseits sowie der rechtlichen (u.a. Energieeinsparverordnung) und bauleitplanerischen Festsetzungen (Solaranlagen, Grünpuffer, Ortsrandeingrünung) andererseits keine erheblichen Beeinträchtigungen, die gesondert auszugleichen wären. In der „Methodik (Empfehlungen) zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe in der Bauleitplanung“; 2016 heißt es:

... ist z.B. ein Eingriff in Schutzgut Landschaftsbild / Erholung durch eine Durchgrünung oder randliches Abschirmen kompensierbar, entfallen weitere quantifizierende Schritte.

7.3.3.2 Schutzgutübergreifend Pflanzen, Tiere, Biotop und Boden

In der „Methodik (Empfehlungen) zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe in der Bauleitplanung“; 2016 heißt es:

Die Kompensation von Eingriffen in mehrere Schutzgüter soll möglichst „im Huckepack“ einer Maßnahme erfolgen, die auf ein oder mehrere Schutzgüter besonderer Bedeutung abzielt.

Die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen muss analog zur Bewertung des Eingriffs erfolgen, damit Vergleichbarkeit entsteht.

In vielen Fällen ist es jedoch nicht möglich, alle Naturraumfunktionen durch Maßnahmen in gleicher Weise wiederherzustellen. Vielmehr müssen häufig Eingriffe in ein oder mehrere Schutzgüter schutzgutübergreifend kompensiert werden.

Schwierigkeiten bestehen hierbei hinsichtlich einer adäquaten Bemessung des Maßnahmenumfangs. ... Insofern bleibt zur Lösung des Problems nur die Anwendung einer Konvention, die das Verhältnis von Eingriffsschwere und schutzgutübergreifender Kompensation regelt.

Alternative 2 - anhand eines Kompensationsfaktors:

Da Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden in vielen Fällen schutzgutbezogen kaum ausgleichbar sind, wird das Kompensationsdefizit, welches nach Ergreifen schutzgutbezogener Maßnahmen beim Schutzgut Boden verbleibt, als Grundlage für die Bemessung der noch zu ergreifenden Kompensationsmaßnahmen herangezogen (Beispiel: Kompensationsdefizit beim Schutzgut Boden (Versiegelung) wird schutzgutübergreifend kompensiert durch Maßnahmen für das Schutzgut Biotop und Arten (Heckenpflanzung). Diese als Kompensation des Eingriffs in Schutzgut Boden konzipierten Maßnahmen kompensieren im Idealfall die noch verbliebenen Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild/ Erholung und/oder Klima/Luft im Huckepackverfahren mit.

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen (Ausgleichs-) Maßnahmen im und am Plangebiet in der Ebene kann, wie die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbilanz zeigt (s. Abb. 28), bzgl. der Biotop- und Nutzungstypen ein Ausgleich von ca. 89% erreicht werden.

Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen und ihr Normalwert	Bestand im Eingriffsbereich				Planung			
		Normalwert und Wertspanne	Pkt./qm	Fläche in qm	Punkte	Normalwert und Wertspanne	Pkt./qm	Fläche in qm	Punkte
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt Normalwert 16 begradigt, sehr regelmäßig, keine Gewässerdynamik daher 14	8 - 16 - 35	14	328,20	4.594,80				
33.40	Wirtschaftswiese mittlerer Standorte hier Teil der Straßenböschung Normalwert 13	8 - 13 - 19	13	1.263,34	16.423,42				
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland Normalwert 6	6	6	2.112,37	12.674,22				
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation Normalwert 11 stillegelegter Acker(gras)flächen noch sehr artenarm daher 9	8 - 11 - 15	9	3.769,18	33.922,62				
37.10	Acker Normalwert 4	4 - 8	4	24.058,46	96.233,84				
37.30	Feldgarten (Grabeland) Normalwert 4 intensiv Gemüse, Beeren, Folientunnel	4 - 8	4	3.388,26	13.553,04				
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte Normalwert 17 Als Straßenbegleitgrün 15	10 - 17 - 27	15	279,28	4.189,20				
44.30	Heckenzaun Normalwert 4	4 - 6	4	87,11	348,44				
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche Normalwert 1					1	1	28.743,00	28.743,00
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz Normalwert 1	1	1	1.148,67	1.148,67	1	1	3.075,00	3.075,00
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz Normalwert 1					1 - 2	1	1.132,00	1.132,00
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter Flurwege Normalwert 2	2 - 4	2	833,65	833,00				
60.60	Garten [alle Unterarten] Freizeitgärten Normalwert 6 wenig intensiv daher 8	6 - 12	8	1.378,61	11.028,88				
60.60	Garten [alle Unterarten] Obstgärten Normalwert 6 strukturiert und Einzelbäume daher 12	6 - 12	12	1.488,81	17.865,72				
60.61	Garten [alle Unterarten] Planungswert 6	1 6-9	9	0,00	0,00	6+4	6	7.186,00	43.116,00
Summen				40.135,94	212.815,85			40.136,00	76.066,00
						Differenz		136.749,85	
						Ausgleich		36%	
30m "Grünpuffer" als Grün-/Ausgleichsfläche (Maßnahme 1)									
45.40	Streubstbestand auf mittel erigen Biotoptypen (33.41, 33.52, 35.11, 35.60, 37.12, 37.13, 43.10) Normalwert +6 hier +9 da geschützt durch und kombiniert mit Hecke zum Wert der überstandenen Fläche hier 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte Wert 8-13 mit 13 da bereits stillegelegt					Zuschlag +3 - +6 - +9	21	976,00	20.496,00
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte 3x(30x30+45+45)=450m ² Hecke um Streubstbestand (Betreutungsschutz)					10 - 14 - 17	14	450,00	6.300,00
45.40	Streubstbestand auf mittel erigen Biotoptypen (33.41, 33.52, 35.11, 35.60, 37.12, 37.13, 43.10) Normalwert +6 hier +4 da öffentlich genutzt zum Wert der überstandenen Fläche hier 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte Wert 8-13 mit 13 da bereits stillegelegt					Zuschlag +3 - +6 - +9	17	1.426,00	24.242,00
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation Normalwert 11 stillegelegter Acker(gras)flächen noch sehr artenarm daher 9	8 - 11 - 15	9	2.730,00	24.570,00				
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter Flurwege Normalwert 2	2 - 4	2	122,00					
				2.852,00	24.570,00			2.852,00	51.038,00
						Differenz hier		26.468,00	
					237.385,85				127.104,00
						Differenz gesamt		110.281,85	
						Ausgleich		54%	
Streubstwiese Gemarkung Dossenheim Gewinn „Weidenlach“ Flst.-Nr. 8370 (Maßnahme 5)									
45.40c	Streubstbestand auf mittel erigen Biotoptypen (33.41, 33.52, 35.11, 35.60, 37.12, 37.13, 43.10) Normalwert +6 zum Wert der überstandenen Fläche hier 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte Wert 8-13 mit 8 da noch bewirtschaftet					Zuschlag +3 - +6 - +9	14	8.000,00	112.000,00
37.10	Acker Normalwert 4	4 - 8	4	8.000,00	32.000,00				
					32.000,00				112.000,00
						Differenz hier		80.000,00	
					269.385,85				239.104,00
						Differenz gesamt		30.281,85	
						Ausgleich		89%	

Abb. 28: Eingriffs- Ausgleichsbilanz der Biotop- und Nutzungstypen in der Ebene

Bezüglich des verbleibenden Kompensationsdefizits nimmt die Gemeinde auf § 15 Abs. 3 BNatSchG Bezug:

Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Zu diesem Zweck wurde in § 15 NatSchG Ba-Wü geregelt:

Abweichend von § 15 Absatz 2 Satz 3 BNatSchG gilt eine Ersatzmaßnahme auch dann als im betroffenen Naturraum gelegen, wenn sie auf dem Gebiet der von dem Eingriff betroffenen Gemeinde oder in dem nächstgelegenen benachbarten Naturraum dritter Ordnung durchgeführt wird.

Mögliche Maßnahmen im Gemeindewald wurden mit dem Kreisforstamt als der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Die Maßnahme Waldumbau ist analog zur Extensivierung von Landwirtschaftsflächen zu beurteilen und bedeutet, dass zum Ausgleich die bestehende Fichtenmonokultur noch vor der Hiebreife ersetzt wird durch einen „standortgerechten Eichenwald“, der aber ein Wirtschaftswald bleibt (forstliche Standorteinheiten nicht naturschutzrechtliche Lebensraumtypen) und entsprechend nachfolgender Einschätzung des Kreisforstamtes entwickelt wird:

Die regionale Standortseinheit ist im gegebenen Fall ein „Buchen-Traubeneichen-Wald auf mäßig frischem sonnseitigem Sand-Flachhang“ (soSFH) mit Übergängen zur Standortseinheit „Traubeneichen-Birken-Wald auf versauerten Rücken im Buntsandstein“ (SRü). Die Traubeneiche spielt schon bisher in beiden Standortseinheiten eine Rolle – und unsere Erfahrungen aus den letzten drei Trockensommern zeigen, dass ihre Bedeutung deutlich zunehmen wird.

Der Bestand soll in Richtung Eichenwald entwickelt werden, da die in den Wäldern stark spürbare Klimaveränderung uns zur Anpassung unserer bisher üblichen Verfahren zwingt.

Dem Eichenbestand wird nach dem momentanen Wissenstand bezüglich der voraussichtlichen Klimaentwicklung eine weit höhere Resilienz zugesprochen. Der Rückgriff auf die klassische „potentielle natürliche Vegetation“ berücksichtigt nicht die voraussichtlichen Einflüsse des Klimawandels auf die künftige Eignung unserer heimischen Baumarten.

Zudem gilt es die forstliche Praxis zu berücksichtigen:

Selbstverständlich ist kein reiner Eichenbestand geplant. Dort, wo natürliche Verjüngung – insbesondere der Buche – aufläuft, wird diese in den künftigen Eichenbestand integriert, so dass ein eichen-geprägter Mischwald mit Buche und natürlich verjüngten Nadelbaumarten entstehen wird. Dass dabei kleinstandörtliche Besonderheiten berücksichtigt werden, ist eine forstliche Selbstverständlichkeit.

Unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahmen im gemeindeeigenen Wald kann, wie die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbilanz zeigt, bzgl. der Biotop- und Nutzungstypen eine Überkompensation erreicht werden, so dass schutzgutübergreifend auch das Defizit beim Schutzgut Boden weitgehend kompensiert werden kann.

Externe Ausgleichsmaßnahmen									
Waldumbau Gemarkung Dossenheim östlich des „Jägerhüttenweges“									
56.40	Eichen-Sekundärwald Normalwert 20					16 - 20	20	31.000,00	620.000,00
59.22	Nadelbaum-Bestand alle Untertypen Normalwert 14	9 - 14 - 22	12	31.000,00	372.000,00				
								Differenz hier	248.000,00
					641.385,85				859.104,00
								Differenz gesamt	-217.718,15
								Ausgleich	134%
Waldrefugium Gemarkung Dossenheim im Bereich „Kronenburg“									
	Ausweisung und Sicherung von Waldrefugien immer mit 4 Pkt/m ²					4	4	44.000,00	176.000,00
								Differenz hier	176.000,00
					641.385,85				1.035.104,00
								Differenz gesamt	-393.718,15
								Ausgleich	161%
Differenz Bodenwerteinheiten 108.485 x 4 für Kompensation durch Biotopwertpunkte									
					433.940,00				
				Summe	1.075.325,85				1.035.104
								Differenz	40.221,85
								Ausgleich	96%

Abb. 29: Schutzgutübergreifende Eingriffs- Ausgleichsbilanz inkl. externer Waldmaßnahmen

Durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im und am Plangebiet kann der Eingriff in die Biotopflächen zu 89% kompensiert werden. Durch die verpflichtenden Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sowie die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen (Hecken, Blühwiesen, Streuobstwiese) können für die derzeit im Plangebiet angetroffene Hecken-, Gehölz- und Baumbrüter wieder Fortpflanzungsstätten geschaffen werden und für die als Nahrungsgäste angetroffenen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind auch die neuen Biotopflächen geeignete Nahrungshabitate.

Im Interesse der Landwirtschaft wird darauf verzichtet, die Gemeindefläche westlich der L 531 für eine 100%ige Kompensation gänzlich aus der Nutzung zu nehmen. Stattdessen sollen auch im Wald der Gemeinde Dossenheim Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden. Rund 3,1 ha Fichtenforst östlich des „Jägerhüttenweges“ werden vor der eigentlichen Hieb- reife eingeschlagen und nachfolgend ersetzt durch einen standortgerechten Eichenwald (Waldumbau) und rund 4,4 ha geeignete Waldfläche im Bereich „Kronenburg“ werden von der Gemeinde dauerhaft aus der Nutzung genommen (Waldrefugium). Die mit diesen beiden Maßnahmen erreichte Überkompensation wird herangezogen, um gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012) schutzgutübergreifend das verbliebende Defizit der Bodenwertpunkte zu kompensieren. Im Resultat kann mit 96% eine angemessene Kompensation erreicht werden.

7.3.3.3 Maßnahmenumsetzung

Die Umsetzung der (externen) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beginnt spätestens mit dem Baubeginn im Baugebiet

Die Ausgleichsfunktion der Flächen sowie Umsetzung und Erhalt der Maßnahmen sind auf den von der Gemeinde bereit gestellten Flächen durch Einbeziehung in den Bebauungsplan abgesichert.

7.3.3.4 Maßnahmen zur Überwachung

Es ist ein ökologische Baubegleitung für die Herstellung der Bachquerung festgesetzt.

Auch die Herstellung der für die Kompensation erforderlichen Qualitäten der externen Ausgleichsfläche wird durch ein qualifiziertes Fachbüro bzw. den Forst überwacht.

8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind lediglich Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereichs zu prüfen. Die Planungsziele bleiben unverändert.

Die geringe Größe des Plangebietes und die Sicherstellung für die gewerbliche Nutzung ausreichend großer Gewerbegrundstücke lässt keine städtebaulichen Varianten zu. Von den beiden Erschließungsvarianten wurde die mit der direkten Anbindung an die L 531 ausgewählt, da so der Bestand und insbesondere ein kritischer Knotenpunkt entlastet werden kann.

9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Im geplanten Mischgebiet sind keine Betriebe zulässig, die anfällig sind für schwere Unfälle und Katastrophe im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III Richtlinie). Zudem sind aufgrund eines in der Nachbarschaft vorhandenen Seveso Betriebes auch schutzwürdige Nutzungen ausgeschlossen worden.

10 Zusätzliche Angaben

10.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Bodenerkundung wurden mittels Rammkernsondierungen Bohrkern für Bodenproben bis in max. 10 m Tiefe entnommen. Die Verkehrsprognosen basieren auf den Knotenpunktszählungen [Kfz/24h] des werktäglichen Gesamtverkehr. Die für das Bodengutachten, das Verkehrsgutachten und das Lärmgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachten dokumentiert. Die Arterfassung im Gebiet erfolgte bei geeigneten Witterungsbedingungen und in der relevanten Jahreszeit (s. Anlagen).

10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Nach derzeitigem Kenntnissstand verbleiben bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verhinderungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bis auf den Verlust freier Bodenfläche. Eine Überwachung der Auswirkungen, auch um im Sinne des § 4c BauGB ggf. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sind mit Ausnahme der Überwachung der Folgen des Flächenverlustes nicht erforderlich.

Der Verlust von freier Bodenfläche/von Bodenfunktionen wirkt sich auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gesamtnaturhaushalts aus. Je nach Sensibilität bzw. Vorbelastung einzelner Teilräume haben diese eine unterschiedliche Toleranz gegenüber Verlusten an freier Bodenfläche. Eine Überwachung der Auswirkungen, um im Sinne des § 4c BauGB auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, kann nur bedeuten

diese unterschiedlichen Teilräume zu ermitteln und abzugrenzen, um dann Obergrenzen des noch tolerablen Flächenverlustes in Abhängigkeit von der Sensibilität festzulegen. Dies erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit der Ausweisung geeigneter Baugebiete. Auch die Überwachung der Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen kann nur auf übergeordneter Ebene erfolgen.

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund des Bedarfs an Erweiterung sowie an Um- bzw. Aussiedlung beabsichtigt die Gemeinde Dossenheim mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebietserweiterung Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Gewerbebauflächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Süd zu schaffen. Wesentliche Voraussetzung ist dabei der zum benachbarten Wohngebiet im Osten einzuhaltenen Abstand, der durch einen 30 m breiten Grünpuffer abgesichert wird.

Der eigentliche Eingriffsbereich für die Gewerbegebietserweiterung ohne die integrierten Bestandsflächen umfasst rund 4,0 ha und die Gewerbegebietserweiterung bleibt hinter der im FNP als geplante gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche zurück.

Der Geltungsbereich umfasst zur Anbindung an die L 531 auch einen Teilabschnitt des Straßengrundstücks und des zu querenden Bachgrundstücks. Zusammen mit dem Grünpuffer im Osten und dem bestehenden Feuerwehrgrundstück resultiert daher ein Geltungsbereich von ca. 5,31 ha.

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstige Sachgüter finden nicht statt, da im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen des Menschen durch Immissionen werden durch die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Vorgaben vermieden. Der Verkehrslärm von der L 531 wird durch die geplante Bebauung von der bestehenden Wohnbebauung ferngehalten. Störfallbetriebe sind im geplanten GE ebenso ausgeschlossen wie schutzbedürftige Nutzungen.

Bei Landschaftsbild, Klima und Luft sowie Wasser verbleiben aufgrund der geringen Wertigkeiten und Funktionen der Flächen im Eingriffsbereich einerseits sowie der rechtlichen (u.a. Energieeinsparverordnung) und bauleitplanerischen Festsetzungen (durchgehende Gewässersohle, Grünpuffer, Ortsrandeingrünung) andererseits keine gesondert auszugleichenden Beeinträchtigungen. Schutzgutübergreifend kommen aber die für die Eingriffe in die Biotope und den Boden geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch diesen Schutzgütern zu Gute. Neben den rund 1 ha Maßnahmenflächen im bzw. am Plangebiet in der Ebene (Gärten, Gehölze und Streuobstwiese westlich der L 531) werden im Wald der Gemeinde Dossenheim auf rund 7,5 ha Maßnahmen im Wald umgesetzt (Waldumbau, Waldrefugien).

In der Summe aller Maßnahmen kann eine Kompensation zu 96% erreicht werden.