Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein – Neckar – Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Süd, 4. Änderung“

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

Abwägungsvorlage

- öffentlich + nicht öffentlich -

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245
Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de
Stadtentwicklung CAD / GIS Vermessung

Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) 3

1 Nachbargemeinden 3
- a Stadt Schriesheim 3

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen 3
- a Abwasserzweckverband Heidelberg 3

3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis 4
- a Baurecht 4
- b Feuerwehr und Katastrophenschutz 6
- c Gewerbeaufsicht + Umweltschutz 7
- d Landwirtschaft 8
- e Naturschutz 8
- f Vermessung 12
- g Wasserrecht 12
  - Grundwasserschutz / Wasserversorgung 12
  - Wasserversorgung 12
  - Grundwasserschutz 13
  - Kommunalabwasser 14
  - Gewässeraufsicht 16
  - Altlasten / Bodenschutz 17

4 Regierungspräsidien 18
- a RP Karlsruhe 18
  - Raumordnung 18
  - Gewässer 18
  - Industrie 19
  - Naturschutz 22

5 Verbände 23
- a Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 23

6 Sonstige 24
- a Keine 24

II Stellungnahmen Öffentlichkeit 25

- a Evonik Operations GmbH 25

IV Adressliste der privaten Einwender / Öffentlichkeit (nicht öffentlich) 26

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Stadt Schriesheim (31.03.2025) Seitens der Stadt Schriesheim bestehen gegen die Änderungen keine Bedenken. Bitte senden Sie uns in Zukunft die Beteiligungen im Rahmen der Anhörung als TöB an Bauverwaltung@schriesheim.de.	Kenntnisnahme	-

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Abwasserzweckverband Heidelberg (06.04.2025) Grundsätzlich bestehen zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan keine Bedenken. An der Übergabestelle zum öffentlichen Kanal sind die Grenzwerte und Vorgaben der Abwassersatzung der Gemeinde Dossenheim einzuhalten. Des Weiteren bitten wir, bei der hydraulischen Ermittlung des Abwasseranfalls um Beachtung und Einhaltung der wasserrechtlichen Genehmigung des Wasserrechtsamtes des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis über Einleitung von Entlastungswasser aus RÜB Süd. Gemäß Beschluss der Verbandsversammlung stehen der Gemeinde Dossenheim bis zum Zieljahr 2025 insgesamt 14.500 Einwohner / Anwohnergleichwerte (E + EGW / Tag) zur Verfügung	Kenntnisnahme Am Abwassersystem sind aufgrund der Bebauungsplanänderung keine Änderungen vorgesehen.	-

3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis

Nr.	Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a	**Baurecht** (07.05.2025)		
	1. Zu Ziff. 1.1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Industriegebiet:		
	Vorliegend wird unter Ziff. 1.1.2 festgesetzt, dass im Industriegebiet Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen zulässig sind. Unter Ziff. 1.1.5 wird hingegen festgesetzt, dass nur Anlagen zur Entwicklung chemischer Produktionsverfahren und zur Herstellung organischer Produkte zulässig sind. Diese Festsetzungen widersprechen sich inhaltlich. Es bestehen Zweifel, dass im Industriegebiet die Zulässigkeit ausschließlich auf Anlagen zur Entwicklung chemischer Produktionsverfahren und zur Herstellung organischer Produkte beschränkt werden darf, da diese Festsetzung vermutlich nicht aus einer städtebaulichen Zielsetzung resultiert, sondern beabsichtigt, das Gebiet für den ortsansässigen Betrieb vorzuhalten. Es wird daher empfohlen, die Beschränkung aus Ziff. 1.1.5 für das Industriegebiet entfallen zu lassen.	Die Einschränkung ist nicht zur Vorhaltung für den ortsansässigen Betrieb vorgesehen, da dieser ja bereits Eigentümer der Flächen ist. Sondern es ist das ganz klare kommunale und städtebauliche Ziel, hier kein ungeregeltes Industriegebiet zuzulassen, indem z.B. bei einer Umstrukturierung oder Betreiberwechsel alle möglichen industriellen Anlagen entstehen könnten. Dies wird der Lage am direkten Ortsrand sowie den benachbarten Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie den direkt angrenzenden Sportanlagen unter Berücksichtigung der notwendigen Rücksichtnahme und Konfliktbewältigung städtebaulich nicht gerecht.	Die bisherige Einschränkung des Industriegebietes auf Anlagen zur Entwicklung chemischer Produktionsverfahren und zur Herstellung organischer Produkte wird beibehalten.
	2. Zu Ziff. 1.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Höhe baulicher Anlagen:		
	Entgegen der Festsetzung im Textteil ist für das Gewerbegebiet im zeichnerischen Teil keine Gebäudehöhe von 127,0 m ü. NHN festgesetzt, sodass diese Angabe im Textteil entfallen sollte.	Textteil wurde entsprechend korrigiert.	Kenntnisnahme
	3. Zu Ziff. 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Grundflächenzahl:		
	Es könnte im Einzelfall Auslegungsdiskussionen geben, was unter den Begriffen „hoch wasserdurchlässig“ und „erdüberdeckt“ (noch) zu verstehen ist. Es empfiehlt sich daher, diese Begriffe gegebenenfalls genauer zu definieren oder spezifische, messbare Werte oder Standards zu ergänzen, um eine Rechtssicherheit im Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot sicherzustellen.	Die Regelung wurde entsprechend konkretisiert.	Kenntnisnahme
	4. Zu Ziff. 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Grundflächenzahl:		
	Es sind mehrere Ausnahmetatbestände festgesetzt, welche eine betriebliche Notwendigkeit oder betriebstechnische Gründe voraussetzen. Diese Kriterien genügen u.E. nicht dem Bestimmtheitsgebot	Auf die unbestimmte Formulierung „wenn betriebliche Gründe dies erfordern“ wird verzichtet.	Kenntnisnahme

und würden wohl zu einer Unwirksamkeit führen. Daher sind die Festsetzungen zu den Ausnahmetatbeständen zu überarbeiten.		
5. Zu Ziff. 1.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Vollgeschosse:		
Da im zeichnerischen Teil im Gewerbegebiet ausnahmslos zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, sollte im Textteil die Angabe von „keine“ in Bezug auf die Vollgeschosse im Gewerbegebiet entsprechend entfallen.	Textteil wurde entsprechend korrigiert.	Kenntnisnahme
6. Zu Ziff. 1.6 und 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Stellplätze und Garagen:		
Die angegebenen Rechtsgrundlagen sind zu überprüfen. Teilweise sind diese u.E. nicht einschlägig, z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, teilweise sind noch weitere Rechtsgrundlagen heranzuziehen, z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO.	Die Formulierung zu den Ausnahmen von Garagen + Stellplätzen wurde redaktionell überarbeitet.	Kenntnisnahme
7. Zu Ziff. 1.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Flächen für Versorgungsanlagen:		
Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB für Flächen für Versorgungsanlagen kommt nur für Versorgungsanlagen als Hauptanlagen in Betracht und nicht als Nebenanlagen (Brügelmann/Gierke, BauGB § 9 Rn. 515). Daher sollte Satz 2 der Festsetzung nach § 14 Abs. 2 BauNVO zu Versorgungseinrichtungen als Nebenanlagen nicht unter Ziff. 1.10 (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB), sondern unter Ziff. 1.1 (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Art der baulichen Nutzung) aufgenommen werden.	Bei der dargestellten Umspannstation handelt sich um die Hauptanlage auf dem Baugrundstück. Der Verweis auf die zusätzliche Zulässigkeit von Versorgungsanlagen nach §14 (2) BauNVO ist von dort ergänzend / nachrichtlich übernommen, um klarzustellen, dass der Bebauungsplan diese auf anderen Flächen nicht ausschließt. Zur Verdeutlichung wird dieser Absatz nun deutlich als Hinweis markiert.	Kenntnisnahme
Die überbaubare Grundstücksfläche sollte ggf. erweitert werden, um die Umspannstation auch weiterhin auf der festgesetzten Fläche zu sichern.	Die Trafostation befindet sich bereits vollständig innerhalb des Baufensters.	
8. Zu Ziff. 1.11 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Grünflächen:		
Es wird angeregt, das Planzeichen für Dauerkleingärtengemäß Ziff. 9 der Anlage zur PlanZV im zeichnerischen Teil zu ergänzen.	Symbol wurde redaktionell im Lageplan + Zeichenerklärung ergänzt.	Kenntnisnahme
9. Zu Ziff. 1.13 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:		

Nach unserer Auffassung ist ein Rodungszeitraum aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht festsetzbar. Es wird daher empfohlen, den zulässigen Rodungszeitraum als Hinweis aufzunehmen.	Absatz wird gestrichen. Hinweis auf die Rodungsfristen nach BNatSchG ist bereits auch unter den Hinweisen (Ziff. 3.2) aufgenommen.	Kenntnisnahme
10. Zu Ziff. 1.13 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Anschluss an die Kanalisation:		
Es bestehen Zweifel, dass ein Anschlusszwang an die öffentliche Mischwasserkanalisation über eine planungsrechtliche Festsetzung erreicht werden kann. Die Festsetzung ist dahingehend aus unserer Sicht entfallen zu lassen und ggf. als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB aufzunehmen.	Textbaustein wird als Hinweis gekennzeichnet.	Kenntnisnahme
11. Zu Ziff. 2.3.3 der örtlichen Bauvorschriften – Einfriedungen:		
Es kann nicht nachvollzogen werden, dass in der Begründung unter Ziff. 5.3.2 sowohl Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen aufgeführt sind, obwohl Gegenstand der örtlichen Bauvorschrift nur Einfriedungen sind. Die Überschrift in der Begründung sollte daher entsprechend angepasst werden. Außerdem werden Einfriedungen nicht nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, sondern überall, was in der Begründung noch zu berücksichtigen ist.	Begründung wurde redaktionell angepasst.	Kenntnisnahme
Im weiteren Verfahren ist noch der untere Bezugspunkt für die Höhe von Einfriedungen zu bestimmen.	Der untere Bezugspunkt wurde ergänzt.	
b Feuerwehr und Katastrophenschutz (15.04.2025)		
nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:	Kenntnisnahme Änderungen oder zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.	-
1. Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich sowohl um ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO, Wie auch um ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 und § 6 Abs. 1 BauNVO, sowie um ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen zulässig. Des Weiteren wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz gilt somit als gesichert, wenn diese - bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m² -> mit 96 m³/h und - bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000 m² -> mit 192 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes		

W405 hergestellt wird. **2.** Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. **3.** Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. **4.** Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. **5.** Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen. **6.** Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten. **7.** Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen		
c **Gewerbeaufsicht + Umweltschutz** (24.04.2025) von der Aufstellung des Bebauungsplans sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme	-

d Landwirtschaft (16.04.2025)		
Grundsätzlich begrüßt es das Landwirtschaftsamt, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen zu schaffen, um den Außenbereich bestmöglich zu schonen. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Bodens wird damit an dieser Stelle Rechnung getragen.	Kenntnisnahme	-
Da landwirtschaftliche Betriebe derzeit zunehmend mit Freiflächen-PV-Vorhaben in Flächenkonkurrenz treten, regen wir eine möglichst hohe Dichte von PV-Modulen innerhalb des Plangebietes an, um Flächen im Außenbereich damit zu entlasten. Neben einer Pflicht bei baulichen Veränderungen an Dächern, diese mit PV-Anlagen zu bestücken, seien weitere Potenziale wie Parkplätze und Verkehrsflächen zu betrachten. Lokale Verbraucher innerhalb des Gewerbegebietes stellen ein weiteres Argument hierfür dar.	Einschränkungen für die Nutzungen von Photovoltaikanlagen im Gewerbegebiet sind nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme
Landwirtschaftliche Belange sind darüber hinaus durch diese Bauleitplanung nicht betroffen.	Kenntnisnahme	-
e Naturschutz (26.05.2025)		
zum o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir als untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung: Im Rahmen der vorliegenden Änderung ist die Nachverdichtung bzw. Erweiterung der Betriebsstandorte von bereits ansässigen Unternehmen geplant. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten oder Biotopsstrukturen i. S. d. 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, sodass eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich sind.		
In der Begründung unter Ziffer 3.7, Umwelt (Seite 12) steht, dass im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt wurde (Verweis auf Anlage). Der Umweltbericht lag den Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht bei. Wir gehen davon aus, dass der Umweltbericht im weiteren Verfahren im Rahmen der Offenlage vorgelegt wird. Erst dann kann eine Prüfung des Berichtes mit den benannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.	Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt.	Kenntnisnahme
Den Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 3.7.1, Ausgleich (Seite 12) kann nicht gänzlich gefolgt werden. Unseres Erachtens können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht von vorne herein als abwägbar bzw. zulässig erachtet werden, nur weil aufgrund der Nachverdichtung	Die Auswirkungen wurden im Umweltbericht zwischenzeitlich ausführlich thematisiert.	Kenntnisnahme

grundsätzlich die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung – beschleunigte Verfahren) möglich gewesen wäre, aber die Anwendung dieser Regelung für beschleunigte Verfahren aufgrund eines Störfallbetriebes „aus formalen Gründen“ gescheitert ist. Es handelt sich hier im Ergebnis nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, sodass auch die vereinfachten Regelungen für diesen keine Anwendung finden können (auch nicht hilfsweise). Eingriffe in Natur und Landschaft können daher nicht von vorne herein als zulässig erachtet werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB findet hier keine Anwendung). Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unseres Erachtens daher im Umweltbericht darzustellen und Bestand und Planung entsprechend zu bewerten und gegenüberzustellen. Erst auf dieser Grundlage kann unseres Erachtens eine sachgerechte Abwägung erfolgen.		
<u>Besonderer Artenschutz</u> Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten, insbesondere die artenschutz-rechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Der besondere Artenschutz unterliegt dabei nicht der Abwägung.	Bekannt.	Kenntnisnahme
Gemäß den Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 3.7.2, Artenschutz (Seite 13/14) liegen keine Anhaltspunkte für massive artenschutzrechtliche Konfliktpotenziale vor, sodass mit den geplanten Vorhaben keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG ausgelöst werden würden. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant und wird durch den Vorhabenträger nicht als zielführend erachtet, da sich die Zeitpunkte der einzelnen Bebauungen bzw. Eingriffe über einen Zeitraum von mehreren Jahren ziehen würden und Artenerfassungen zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund von entstehenden Veränderungen nicht aussagekräftig seien. Der Umfang der Baumaßnahme sei zudem als gering zu werten, Eingrünungen werden erhalten bzw. gesichert und im Umfeld des Plangebiets seien Lebensräume und Ausweichmöglichkeiten vorhanden, wodurch die lokalen Populationen von europarechtlich geschützte Arten nach Aussagen des Vorhabenträgers nicht gefährdet seien.		
Die reine Annahme, dass im Umfeld geeignete Ausweichflächen zur Verfügung stehen, auf welche betroffene geschützte Tiere ausweichen können, ist so artenschutzrechtlich nicht möglich. Vor allem für eng an Gebäudestrukturen gebundene Arten sind Ausweichhabitate limitiert und stehen nicht ohne weiteres in ausreichender Zahl an anderer Stelle zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass bauliche Eingriffe in Bestandsgebäude stattfinden werden. Hierbei kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in bzw. an diesen Gebäuden Quartiere von gebäudebesiedelten Arten wie z. B. Fledermäuse oder Vögel befinden. Eine Beeinträchtigung der Individuen selbst- oder die Zerstörung deren Fortpflanzungs- und Lebensstätten würde zu einem Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG führen.	Die homogene Gebietsstruktur und die Lage am Ortrand mit möglichen Ausweichflächen ist z.B. bei temporären Störungen durch individuelle Baumaßnahmen ein Beitrag zu Verringerung von möglichen Beeinträchtigungen. Dies ist nicht als pauschaler Ersatz für konkret wegfallende Habitate zu verstehen, welche ggf. selbstverständlich zu kompensieren sind.	Kenntnisnahme
Nachdem die artenschutzrechtliche Prüfung angesichts der zeitlichen Ungewissheit im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung im Prinzip auf die einzelnen nachgeordneten	Die genannten artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. BNatSchG gelten grundsätzlich für alle	Kenntnisnahme

Baugenehmigungsverfahren verlagert werden soll, muss unbedingt gewährleistet werden, dass die jeweiligen Bauherren zu gegebener Zeit bzw. frühzeitig auch entsprechend informiert werden. Um eine Betroffenheit von besonders und/oder streng geschützten Tieren und/oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten- und somit ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen die jeweiligen Baugrundstücke und/oder Gebäude vor jeglichem Eingriff (z.B. Erschließung, Baufeldräumung bzw. -vorbereitung, Gebäudeabriss, - umbau, -erweiterung oder -neubau) rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien) untersucht werden, ggfs. sind die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen und entsprechend umzusetzen. Die Begutachtung und ggfs. Festlegung geeigneter Maßnahmen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Wird bei diesen Untersuchungen eine Betroffenheit von geschützten Tier- oder Pflanzenarten oder eine Betroffenheit von deren Lebensstätten festgestellt, so hat eine Rücksprache zur weiteren Vorgehensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.	Baumaßnahmen, unabhängig ob zuvor eine Bebauungsplanänderung stattgefunden hat. Diese sind im unbeplanten Innenbereich als auch bei Baumaßnahmen in alten Bebauungsplänen eigenverantwortlich und streng durch die Bauherren umzusetzen. Da kein direkt absehbarer Eingriff durch die Gemeinde oder die Bebauungsplanänderung erfolgt und keine neuen Verkehrsflächen oder Gewerbeflächenausweisungen erfolgen, ruft die reine Bebauungsplanänderung keinen direkt erkennbaren oder unmittelbaren Eingriff hervor, der die Planung in seinen Grundzügen aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben als nicht umsetzbar erscheinen lässt.	
Wir weisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass es bei dieser Vorgehensweise (Verlagerung der Prüfung auf nachgeordnete Verfahren) unter Umständen zu Bauverzögerungen kommen kann (z.B. wenn Untersuchungen erforderlich sind, die nur zu bestimmten Zeiten durchgeführt werden können, oder weil Eingriffe in Habitatflächen erst erfolgen dürfen, wenn ein funktionsfähiger Ersatzlebensraum geschaffen wurde). Wir weisen bereits an dieser Stelle darauf hin, dass bei der Prüfung möglicherweise ein größerer Untersuchungsbereich (als das einzelne Baugrundstück) einzubeziehen ist, da bei den Verbotstatbeständen die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen ist, ggfs. CEF-Maßnahmen an anderer Stelle erforderlich werden (sofern auf dem Grundstück nicht möglich) und Aussagen über die lokalen Populationen zu treffen sind. Die Verlagerung der Artenschutzprüfung auf die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren birgt somit, trotz eines grundsätzlich bestehenden Baurechts aufgrund des Bebauungsplanes, gewisse Risiken für die Bauherren.	Bekannt. Eine vorauseilende Untersuchung mit einem pauschalen Ausgleich aller möglicher bestehender Habitate im Plangebiet oder Gemeindegebiet, welche die nächsten Jahre / Jahrzehnte durch private Baumaßnahmen tangiert sein könnten, ist nicht angemessen und zielführend.	Kenntnisnahme
Bislang finden sich hierzu allerdings keine Ausführungen in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen. Da aktuell keine Prüfung auf Artvorkommen durchgeführt wurde und diese erst im Rahmen konkreter Bauvorhaben erfolgen soll, bedarf es aber unbedingt der Aufnahme der obigen Ausführungen in die Festsetzungen oder - falls dies bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist - zumindest in die Hinweise.	Die Hinweise wurden um obige Anregungen ergänzt.	Kenntnisnahme
Wir verweisen ebenso auf unser Merkblatt zum Artenschutz, das in der Anlage beigefügt ist, und bitten die Gemeinde um Aushändigung an zukünftige Bauherren. Die im Merkblatt genannten Vorgaben sind zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften mit Umsetzung von Bauvorhaben verbindlich einzuhalten und umzusetzen.	Das Merkblatt zum Artenschutz wurde dem Textteil als Anlage beigefügt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

In den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.13, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist unter a) Artenschutz benannt, dass eine Rodung evtl. vorhandener Gehölze im Plangebiet nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig ist. Die Vorgabe könnte dahingehend missverstanden werden, dass bei Gehölzbeseitigungen innerhalb des genannten Zeitraumes keine artenschutzrechtliche Überprüfung erfolgen muss. Eine artenschutzrechtliche Überprüfung (unter Hinzuziehung einer fachkundigen Person) ist allerdings zu jeder Zeit erforderlich. Das bedeutet, dass auch außerhalb der Vegetationsperiode die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten bzw. vorab zu prüfen sind. Die Maßnahmenbeschreibung ist entsprechend zu ergänzen und eindeutig zu formulieren.	Die Regelung wurde aufgrund der Anregung des Baurechtsamtes entfernt.	
<u>Allgemeines</u> Darüber hinaus bestehen folgende Anmerkungen zu Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen, 1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sofern bauplanungsrechtlich zulässig):		Kenntnisnahme
- Im Rahmen von notwendigen Beleuchtungen Verweis auf § 21 Abs. 2 NatSchG BW. Darin sind die Abschaltzeiten für Beleuchtungen von Fassaden sämtlicher baulicher Anlagen (also auch private oder gewerbliche Gebäude, nicht nur für Gebäude in öffentlicher Hand) geregelt (Fassaden-Beleuchtungsverbot vom 01.04. bis 30.09. ganztägig und vom 01.10. bis 31.03. von 22 Uhr bis 6 Uhr).	Regelungen des NatSchG BW gehen als überordnetes Recht dem Bebauungsplan vor und sind daher auch ohne Festsetzungen im BPlan verbindlich.	Kenntnisnahme
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe Broschüre „vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte). Ein entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Was nicht wirkt sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen von Gebäuden einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann extrem teuer, aber aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein, sollte eine größere Zahl Vögel verenden. Glasflächen und Fenster von über 3 m^2 sind entsprechend in vogelfreundlicher Verglasung auszuführen.	Regelungen des BNatSchG gehen als überordnetes Recht dem Bebauungsplan vor und sind daher auch ohne Festsetzungen im BPlan verbindlich.	-
- Außenbeleuchtung: Vor dem Hintergrund des Insektensterbens und dem Voranschreiten des Rückgangs der Fledermauspopulationen, sollten Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik aufgenommen werden (sofern planungsrechtlich zulässig). Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit möglichst wenig kurzwelligen blauen Lichtanteilen (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchten sollten so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in einem geschlossenen Beleuchtungskörper integriert ist und kein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper ermöglicht wird. Das Gehäuse darf	Vorgaben zur Außenbeleuchtung sind bereits verbindlich im Textteil aufgenommen.	

	dabei nicht heißer als 40°C werden. Die Abstrahlrichtung ist zudem nach unten zu richten (kein Streulicht). Die Beleuchtung sollte nicht dauerhaft erfolgen (ggf. mit einer Zeitschaltuhr zu versehen). Es kann sich auch an dem BfN-Leitfaden zur „Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (siehe: https://www.bfn.de/sites/default/files/2022-05/skript543 4 aufl.pdf) orientiert werden. Generell sollte Beleuchtung sparsam eingesetzt werden. Der sparsame Einsatz von Außenbeleuchtung spart zudem Energie. Anlage: Merkblatt zum Artenschutz	Merkblatt wurde als Anlage beigefügt.	-
f	**Vermessung** (02.04.2025) keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme	-
g	**Wasserrecht** **Grundwasserschutz / Wasserversorgung** (SB: H. Ernst K. Tel.: 522-1704) Die Gemeinde Dossenheim plant die Aufstellung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – 4. Änderung“. Das Plangebiet liegt innerhalb zweier Wasserschutzgebiete. Im östlichen Teilbereich innerhalb der Schutzzone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ (WSG 226.042). Die westlich gelegenen Flächen des Plangebiets liegen innerhalb der Schutzzone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „WGV Lobdengau, Ladenburg“ (WSG 226.044). Entsprechend sind die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnungen zu beachten. Auf die Lage innerhalb der Wasserschutzgebiete wurde hingewiesen. Die nun vorgelegten Unterlagen zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes betreffen bzgl. den konkreten Planänderungen keine Aspekte des Grundwasserschutzes bzw. der Wasserversorgung. Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise, keine Bedenken. **Wasserversorgung** 1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. 2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Änderungen an der bestehenden kommunalen Wasserversorgung sind aktuell nicht vorgesehen.	- - -

Grundwasserschutz		
3. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zonen IIIB der Wasserschutzgebiete Nr. 226.042 „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ und 226.044 „WGV Lobdengau, Ladenburg“, was in den Bebauungsplan mit einem Hinweis auf die Rechtsverordnungen nachrichtlich zu übernehmen ist. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnungen sind zu beachten.	In Begründung bereits enthalten.	-
4. Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen. 5. Tiefgaragen sind wasserundurchlässig auszuführen. 6. Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu beitreiben. Insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ ist zu beachten. Die aus dem Regelwerk abgeleiteten Maßnahmen müssen in den Planunterlagen nachvollziehbar dargestellt werden. 7. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe. 8. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen: - Entnahme von Grundwasser - Bohrungen in den Grundwasserleiter - Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden. 9. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. 10. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen. 11. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. 12. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berück-sichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird. 13. Die Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesondenbohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird,	Kenntnisnahme	-

unter der Voraussetzung der Verwendung vom reinem Wasser als Wärmeträgerfluid im Sondenkreislauf, sowie der Einhaltung der bestehenden Bohrtiefenbegrenzung durch das Wasserrechtsamt in einem Erlaubnisverfahren festgestellt. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme		
Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht (SB: H. Bahlke Tel.: 522-1739) (SB: Fr. Papendick Tel.: 522-2133)		
Kommunalabwasser		
Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme	-
Wir weisen darauf hin, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahekommende Abfluss-, Verdunstung- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B. Versickerungsmulden, Gründächer usw.). Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann der Hitze und der Trockenheit besser vorgebeugt werden. Volumenänderungen von Speichern (z. B. Bodenspeicher, Zisternen) nähern sich bei Langzeitbilanzen dem Wert Null und werden in den Bilanzgleichungen daher nicht aufgeführt.	Eine Nachverdichtung führt i.d.R. ggf. unweigerlich zu einer erhöhten Versiegelung im Bestand. Dies ist städtebaulich und ökologisch jedoch neuen Baugebieten im Außenbereich vorzuziehen.	Kenntnisnahme
Allgemeines: 1. Der bereits bebaute Teil des Plangebietes ist erschlossen. Ein Gesamtentwässerungsentwurf liegt uns nicht vor. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Neubebauung an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. 2. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt / Gemeinde ist zu beachten	Kenntnisnahme	-
Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung 1. Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 und die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.	Kenntnisnahme	-

Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten. 2. Für Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. 3. Für die Bepflanzung der Versickerungsmulde können Gräser, Stauden, Sträucher und Gehölze verwendet werden. Die Pflanzen müssen mit langen Trockenperioden und zeitweise mit Staunässe zurechtkommen. Daher darf die Pflanzplanung nur durch entsprechend qualifizierte Planungsbüros erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit der Anlage steht dabei im Vordergrund! 4. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden. 5. Der Boden von Tiefgaragen ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.		
Hinweise zu Zisternen: 6. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlags-wasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird. Der Überlauf einer Zisterne muss entweder a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden. b. an die Kanalisation angeschlossen werden. c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen. Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen	Kenntnisnahme	-
Empfehlungen für Gründächer in Bebauungsplänen: 7. Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen. Dabei weisen wir darauf hin, dass sich Dachbegrünung und die potentielle Nutzung durch Photovoltaikanlagen nicht ausschließen. Die Kühlung der Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Leistung von Photovoltaikanlagen aus.	Kenntnisnahme	-

Gewässeraufsicht		
Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ 4. Änderung in Dossenheim keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme	-
Der Mühlbach ist ein Gewässer II. Ordnung und ist im Bereich des Plangebietes verdolt. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen. Der Rombach ein Gewässer II. Ordnung und verläuft entlang des Gewerbegebietes Süd. Nach § 29 WG und § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich sowie 10 m im Außenbereich einzuhalten. Im Gewässerrandstreifen sind u.a. bauliche Anlagen sowie Auffüllungen verboten.	Innerhalb des 5m - Gewässerrandstreifens sind keine überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ausgewiesen. Zum Mühlbach hin sind zudem durchgängig Pflanzgebotsflächen vorgesehen.	Kenntnisnahme
Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich der östliche Teil des o.g. Gebietes innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen von HQ50 bis HQextrem. Im Bereich des Überschwemmungsgebietes ist der §78 Abs. 3, 4 und 5 WHG zu beachten.	Die Überschwemmungsflächen HQ 100 + HQ extrem wurden nachrichtlich in den Lageplan übernommen.	
Nach § 78 Abs. 3 ist für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen besonders zu beachten: 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.	Begründung wurde entsprechend ergänzt.	
Nach § 78 Abs. 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlage untersagt.		
Nach § 78 Abs. 5 kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn 1. das Vorhaben a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder 2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.		
Die geforderten Nachweise und Unterlagen sind mit den Anträgen auf Einzelbauvorhaben vorzulegen.		
Dem Vorhaben wird unter nachstehenden Hinweisen zugestimmt:		
<u>Hinweise:</u>		

• Im Bereich des Überschwemmungsgebietes ist der §78 Abs. 3, 4 und 5 WHG zu beachten. • Nach § 78b Abs.1 Nr. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. • Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.1 Nr. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. • Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen <u>oder</u> die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. • Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.	Hinweise wurden in den Textteil aufgenommen.	
Altlasten / Bodenschutz (SB: Fr. Sartorius Tel.: 522-1742)		
Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde wird zu dem Bebuungsplan eine seperate Stellungnahme abgeben.	Es erfolgte eine telefonische Abstimmung. Die formale Stellungnahme wird bei der Offenlage nachgereicht. Die Altlaststandorte + Grundwassermessstellen auf dem Firmengelände der Fa. Evonik wurden nachrichtlich übernommen. Da auf diversen weiteren Grundstücken im Gewerbegebiet Altlasten bekannt sind oder vermutet werden, wurden Versickerungen von Oberflächenwasser eingeschränkt.	Kenntnisnahme

4 Regierungspräsidien

Nr.	Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a	**RP Karlsruhe**		
	Raumordnung (05.05.2025)		
	Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nachverdichtungs- und Erweiterungsvorhaben mehrerer, bereits ansässiger Unternehmen im betreffenden Gewerbegebiet geschaffen werden. Hierzu sollen u. a. ein bislang als Gewerbegebiet festgesetzter Teilbereich als Industriegebiet festgesetzt werden sowie diverse Festsetzungen zur den zulässigen Gebäudehöhen, der überbaubaren Grundstücksfläche, zur zulässigen Bauweise und der Zulässigkeit von Nebenanlagen angepasset werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11 ha in südwestlicher Lage der Gemeinde Dossenheim. Die Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebiets wird im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ausdrücklich begrüßt.	Kenntnisnahme	-
	In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich nachrichtlich als bestehende „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen. Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt, die Planung demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.	Kenntnisnahme	-
	Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	Kenntnisnahme	
	Gewässer (02.05.2025)		
	das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d.h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung sowie als Betreiber der Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme	-
	1. In unmittelbarer Nähe zu dem Vorhaben befindet sich die Güte-Grundwassermessstelle 55/355-5 von der Dienststelle LUBW (siehe Lageplan im Anhang). Diese darf im Rahmen des Vorhabens nicht beschädigt werden und ist durch entsprechende Maßnahmen zu sichern. Eventuelle Beschädigungen sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.2 unverzüglich zu melden.	Die Grundwassermessstelle wurde nachrichtlich in den Lageplan übernommen.	Kenntnisnahme

2. Die vom Regierungspräsidium Karlsruhe bzw. der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg betriebenen Grundwassermessstellen im Untersuchungsgebiet dürfen durch das Vorhaben bzw. die Untersuchungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Anlage: Lageplan Grundwassermessstelle		
Industrie (28.04.2025 – Hr. Dr. Hock) das Unternehmen Evonik Operations GmbH betreibt in der Gutenbergstrasse 2 in 69221 Dossenheim Produktionsanlagen zur Herstellung von Feinchemikalien und pharmazeutischen Wirkstoffen sowie Lageranlagen für Gefahrstoffe. Der Betrieb unterliegt aufgrund der gehandhabten Mengen an gefährlichen Stoffen in Bezug auf Anhang 1 der Störfallverordnung neben den Grundpflichten auch den erweiterten Pflichten der Störfallverordnung. Bei der Betrachtung verschiedener möglicher Störfallszenarien in einem KAS-18 Gutachten stellte sich heraus, dass bei einem Brand im Werk aufgrund toxischer Brandgase gesundheitliche Auswirkungen auf die Bevölkerung im ungünstigsten Fall bis zu einem Abstand von ca. 220 Metern um das Werk zu befürchten sind. Zur Bildung schädlicher Brandgase könnte es im Brandfall in der Anlage durch die eingesetzten stickstoffhaltigen, schwefelhaltigen und chlorhaltigen organischen brennbaren Stoffe kommen. Das bedeutet, dass das angrenzende Wohngebiet bereits jetzt zum Teil innerhalb dieses kritischen Bereichs liegt. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Störfallbetrieben hervorgerufene Auswirkungen u.a. auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die jetzt geplante Bebauungsplanänderung mit einer Umwidmung des bisherigen Gewerbegebiets in ein Industriegebiet auf dem Betriebsgelände der Evonik Operations GmbH würde aus unserer Sicht eine Erweiterung der Störfallanlagen in Richtung der Wohnbebauung vereinfachen und das Gewerbegebiet als „Puffer" zwischen Industriegebiet und Wohnbebauung entfernen.	Das Industriegebiet war und ist weiterhin auf die Zulässigkeit von Anlagen zur Entwicklung chemischer Produktionsverfahren und zur Herstellung organischer Produkte gem. der aktuellen und zukünftig geplanten Nutzung beschränkt. Diese Regelung wird auch auf die Erweiterungsfläche des GI nach Osten ausgedehnt. Somit sind auch zukünftig bauplanungsrechtlich keine komplett neuen / abweichenden Nutzungen möglich, die nicht bereits grundsätzlich in den vorhandenen Gutachten und Genehmigungen thematisiert oder untersucht wurden. Ihre grundsätzliche Verträglichkeit bzw. die möglichen Probleme gegenüber den bestehenden umliegenden Nutzungen sind daher im Grunde nach bekannt und ggf. mit entsprechenden Auflagen und Vorgaben in den bau- / immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen versehen. Da die Ausdehnung des GI ausschließlich nach Osten auf einem bereits als GE ausgewiesenen Fläche erfolgen soll, werden die Abstände zu den nächstgelegenen, nördlichen Wohn- und Mischgebieten auch nicht wesentlich verringert und bestehende GE / GEe – Gebiete dazwischen liegen. Nach Auskunft der Fa. Evonik hat das KAS-18 – Gutachten einen Abstand von 210 m (und nicht wie nebenstehend 220 m) für angemessen erachtet.	Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als sachgerecht erachtet und die Ausweitung des GI nach Osten wie vorgesehen weiterverfolgt.
In dem bisherigen Gewerbegebiet ist die Errichtung von Störfallanlagen in der Regel nicht zulässig.	Da wie nebenstehenden ausgeführt, im bisherigen als Gewerbegebiet ausgewiesenen östlichen Teil des Betriebsgelände der dortigen	

	Hauptnutzung dienende und dem Immissionsrecht unterliegende Anlagen nicht zugelassen werden können, selbst wenn dort keine direkte Produktion angestrebt wird, ist eine Betriebserweiterung ohne die Umwandlung in ein GI selbst dann von vornherein pauschal nicht möglich, wenn die dort geplanten Anlagen keine weiteren Konflikte mit dem Immissionsrecht hervorrufen.	
Daher können wir gemäß §50 BImSchG die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans nicht befürworten.	Eine entsprechende Beurteilung, welche Anlagen dort nach dem Immissionsrecht dort noch zulässig sein könnten, aber derzeit pauschal bauplanungsrechtlich nicht zulässig sind, kann daher nur in einem konkreten Baugenehmigungs- bzw. immissionsschutzrechtlichen Verfahren im Detail für das jeweilige konkrete Vorhaben geprüft werden. Durch diesen Angebotsbebauungsplan sollen daher nur die bauplanungsrechtlichen Grundlagen als Basis und Voraussetzung für weitere mögliche Einzelfallgenehmigungen geschaffen werden. Eine detaillierte Festsetzungserfordernis oder der vorsorgliche pauschale Ausschluss dieser Optionen im Bebauungsplanverfahren wird hier daher nicht als zwingend oder zielführend angesehen, da eine hinreichende Konfliktbewältigung in einem nachgeordneten Genehmigungsverfahren z.B. nach dem BImSchG sichergestellt und als sachgerecht erachtet wird, da dies unabhängig der Gebietsausweisung erforderlich ist. Hierzu wurde zur Unterstützung dieser im Bebauungsplan u.a. eine Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen bzw. eine Einschränkung auf nur bereits bestehende Nutzungen vorgenommen. Eine Realisierbarkeit von Nutzungen, welche bauplanungsrechtlich bisher im GE pauschal nicht zulässig und daher einer GI-Ausweisung bedürfen und zugleich aber auch alle Vorgaben des Immissionsschutzes etc. erfüllen können, wird für diesen Bereich betriebsbedingt und städtebaulich als möglich erachtet. Der Bebauungsplan erscheint	

	daher auch für diesen Teilbereich als vollzugsfähig, zweckdienlich und sachgerecht.	

Naturschutz (11.04.2025) Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht. Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren. Anlage: Merkblatt Zuständigkeit höhere Naturschutzbehörde im Bauleitplanverfahren	Kenntnisnahme	-

5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (07.05.2025)		
Ziel ist es, im bestehenden Gewerbegebiet eine Nachverdichtung der Bebauung zu ermöglichen und insbesondere den vorhandenen Betrieben Gelegenheit zur Erweiterung zu geben. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.	Kenntnisnahme	-
Nach den aktuellen Festsetzungen des Gewerbegebietes sind auch Einzelhandelsnutzungen aller Art zulässig. Durch den Anschluss des Plangebietes an die viel befahrene und als Autobahnzubringer fungierende L531 ist das Plangebiet auch für Einzelhandel jeder Art attraktiv. Solche Nutzungen würden jedoch im Widerspruch zu den Zielen der interkommunalen Flächennutzungsplanung stehen. Wir sehen es daher als erforderlich an, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Bebauungsplan auszuschließen. Bestehende Betriebe wie z. B. der ansässige Schuhmarkt können dabei Bestandsschutz genießen.	Ein Einzelhandelsausschluss wurde gem. den Vorgaben der Flächennutzungs- / Regionalplanung in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des BPlan Wohngebiet West II – Gewerbegebiet Nord aufgenommen.	Kenntnisnahme
Zur Begründung, Kapitel „1.4.2. Flächennutzungsplan“ möchten wir folgende Hinweise geben: Die Bezeichnung „Flächennutzungsplan 2015/2020“ stammt noch aus der Zeit vor dessen Gesamtfortschreibung. Bitte streichen Sie den Zusatz „2015/2020“. Der Ausschnitt des Flächennutzungsplans ist eben-falls veraltet. Mit Datum 20.08.2024 wurde der Flächennutzungsplan für Dossenheim fortgeschrieben. Bitte verwenden Sie die aktuelle Plandarstellung.	Die Begründung wurde entsprechend redaktionell angepasst und der Planausschnitt durch den aktuellen Planstand ersetzt.	
Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss auf digitalem Wege den rechtskräftigen Bebauungsplan zu.	Erfolgt.	

6 Sonstige

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

II Stellungnahmen Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a **Evonik Operations GmbH** Rellinghauser Straße 1-11, 45128 Essen (11.04.2025) Sehr geehrter Herr Ullrich, sehr geehrter Herr Huber, die Evonik Operations GmbH, Standort Dossenheim (im Folgenden „Evonik") nimmt auf diesem Wege im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung zum Änderungsentwurf der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd". Evonik begrüßt ausdrücklich die geplante Änderung, durch die eine Nachverdichtung und eine zweckorientierte Umgestaltung des Betriebsstandortes der Evonik grundsätzlich möglich wird, um die vorhandene Fläche des Betriebsgeländes optimal nutzen zu können. Evonik betont in diesem Zusammenhang, dass die geplante Änderung des Bebauungsplans mit keiner Gefahrenerhöhung für die Nachbarschaft einhergeht. Allein die Änderung des Bebauungsplans führt nicht zu Umgestaltungen des Betriebsgeländes der Evonik, sondern ermöglicht der Evonik lediglich, in Zukunft Szenarien zu entwickeln, die begrenzten vorhandenen Flächen effizienter zu nutzen. Jede künftige konkrete Planung zur Veränderung der vorhandenen Flächen unterliegt, wie auch bisher, gesetzlich geregelten Genehmigungsverfahren, in denen die individuellen Änderungspläne im Detail eingehend bezüglich ihres Gefahren- und (Lärm-) Belästigungspotentials von den zuständigen Behörden analysiert, bewertet und genehmigt oder untersagt werden. Zusammenfassend ergäbe sich dementsprechend für die Evonik durch die entworfene 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd" in Zukunft die Möglichkeit, neue Szenarien zur Nutzung des begrenzten vorhandenen Betriebsgeländes auszuarbeiten und damit die positive Entwicklung des Standortes, auch bezüglich der Mitarbeiterzahlen zu begleiten. Als zuverlässiger Industriebetrieb und Partner der Gemeinde Dossenheim setzt sich Evonik dabei selbstverständlich weiterhin für Transparenz und eine gute und sichere Nachbarschaft ein. Für Rückfragen zur Thematik steht Evonik unter o.g. Kontaktdaten gerne zur Verfügung	Die Gemeinde verfolgt mit dieser Planänderung die konkreten Wünsche mehrerer in diesem Gebiet ansässiger Unternehmen inkl. der Fa. Evonik in Bezug auf eine Nachverdichtung bzw. Erweiterungen ihrer Betriebsstandorte zu ermöglichen. Dies soll durch eine Innenentwicklung mittels Vereinfachung und Flexibilisierung der planungsrechtlichen Vorgaben und Örtlichen Bauvorschriften ohne zusätzlichen Flächenverbrauch insbesondere im Außenbereich erfolgen. Hierdurch sollen die vorhandenen Betriebe gestärkt und langfristig an diesem Standort erhalten werden.	Kenntnisnahme

IV Adressliste der privaten Einwender / Öffentlichkeit (nicht öffentlich)

Frühzeitige Beteiligung

a. Einwender/in 1: Evonik Operations GmbH, Rellinghauser Straße 1-11, 45128 Essen