

Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein – Neckar - Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Hauptstraße – Im Reigart - Am Kronenburger Hof, 1. Änderung“

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

Abwägungsvorlage

- öffentlich -

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

I	Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	3
1	Nachbargemeinden	3
a	Keine	3
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	3
a	Abwasserzweckverband Heidelberg	3
3	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	4
a	Baurechtsamt	4
	Allgemeine Schlussbemerkungen:	10
b	Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz	11
c	Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	12
d	Straßenbauverwaltung	12
e	Wasserrechtsamt	12
	Grundwasserschutz/Wasserversorgung	12
	Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht	12
	Kommunalabwasser	12
f	Gewässeraufsicht	15
g	Altlasten/Bodenschutz	16
	Bodenschutz	17
4	Regierungspräsidien	19
a	RP Karlsruhe	19
5	Verbände	19
a	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	19
6	Sonstige	20
a	keine	20
II	Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit	21
a	Einwender/in 1	21
b	Einwender/in 2	24
c	Einwender/in 3	26
d	Einwender/in 4	28
e	Einwender/in 5	30
f	Einwender/in 6	36
g	Einwender/in 7	45
h	Einwender/in 8	46
III	Adressliste der Einwender + Bürger / Öffentlichkeit (nicht öffentlich)	47

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

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

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Abwasserzweckverband Heidelberg (21.07.2025) zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Gemäß Beschluss der Verbandsversammlung stehen der Stadt Eppelheim bis zum Zieljahr 2025 insgesamt 14.500 Einwohner / Einwohnergleichwerte (E + EGW / Tag) zur Verfügung.	Kenntnisnahme	-

3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Baurechtsamt (28.08.2025)</p> <p>1. Zu den Rechtsgrundlagen: Die zugrunde gelegte Fassung der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) entspricht nicht der aktuell gültigen Fassung. Wir bitten Sie, dies entsprechend zu korrigieren</p> <p>2. Zum zeichnerischen Teil Im zeichnerischen Teil wird der Status quo bezüglich den Gebieten (WA/WB) gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in hellgrauer Farbe dargestellt, diese werden in der Legende jedoch nicht ausgewiesen. Um Unklarheiten vorzubeugen regen wir an, die noch gültigen Baugebietseinstufungen entweder in die Legende aufzunehmen oder entfallen zu lassen.</p> <p>Um die Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzungen sicherzustellen, wird empfohlen, den zeichnerischen Teil durch entsprechende Maßangaben zu ergänzen.</p> <p>Der Ausfertigungsvermerk ist durch die örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen</p> <p>3. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 1.1.4: Ziffer 1.1.4. könnte u.E. entfallen, da hierin keine inhaltlichen Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>4. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 1.2.1 (Überschrift):</p>	<p>Rechtsgrundlage GemO + BauGB wurde redaktionell aktualisiert.</p> <p>Die nachrichtlichen Darstellungen der bestehenden umliegenden Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung sind wichtige Informationen für das Verständnis der aktuellen Festsetzungen und werden beibehalten. Die Legende wurde redaktionell ergänzt. Die interne nachrichtliche Einzeichnung der bisherigen Arten der baulichen Nutzung wird nicht mehr benötigt und zur Vermeidung von Irritationen nicht mehr dargestellt.</p> <p>Bemaßungen wurden redaktionell ergänzt.</p> <p>Ausfertigungsvermerk wurde redaktionell ergänzt.</p> <p>Zur Vollständigkeit und dem besseren Verständnis, insbesondere für nicht baurechtlich versierte Eigentümer / Bürger, wird der Textbaustein beibehalten.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Unter Ziffer 1.2.1 soll gemäß der Überschrift die Höhenlage sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Jedoch werden im Folgenden nur Festsetzungen hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen getroffen. Daher sollte die Überschrift entsprechend angepasst werden.</p>	<p>Die Überschrift wurde redaktionell angepasst und auf den Wortlaut „Höhenlage“ verzichtet, da diese nicht festgesetzt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>5. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 1.2.1 (Ausnahmeregelung):</p> <p>Die Ausnahmeregelung, wonach Abweichungen von der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei An- und Umbauten bestehender Gebäude sowie bei gleichartigen Ersatzbauten bestehender Gebäude zugelassen werden können, genügt u.E. nicht dem Bestimmtheitsgebot. Aus der Festsetzung geht nicht eindeutig hervor, welche Änderungen bzw. in welchem Umfang Änderungen noch als An- und Umbauten zu werten sind und ab wann eine Änderung einen Ersatzbau oder sogar bereits einen Neubau darstellt. Im Falle eines Neubaus wäre dann die Ausnahmeregelung nicht einschlägig. Daher sollte der Begriff „gleichartig“ präzisiert werden. Es sollte weiterhin klargestellt werden, ob die Bezugnahme auf die Bestandsbebauung hinsichtlich der Gebäudehöhe nur die Bestandsbauten auf dem jeweiligen Baugrundstück oder die Bestandsbauten in der näheren Umgebung als Referenz einschließt.</p>	<p>Die Ausnahme bei den Gebäudehöhen für Bestandsgebäude kann entfallen, da im Gebiet i.d.R. die bestehenden Gebäudehöhen niedriger als Planungshöhen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 1.2.1 (Gebäudehöhe):</p> <p>Es wird dringend empfohlen, die Definition der Gebäudehöhe hinsichtlich technischer Aufbauten zu überarbeiten, da u.E. der „Oberkante des Gebäudes“ auch technische Aufbauten als Gebäudeteile beinhaltet. Es stellt sich die Frage, ob es gewünscht ist, dass die technischen Aufbauten nicht zur zulässigen Gebäudehöhe dazugerechnet werden. Dies führt dazu, dass durch den Aufbau einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage auf dem Dach das eigentliche Gebäude nicht die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe ausschöpfen könnte.</p> <p>Es wird angemerkt, dass die Festsetzung des oberen Bezugspunktes der Gebäudehöhe (oberer Abschluss des Gebäudes) mit der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 2.1.1 e) korrelieren könnte, da nach dieser Regelung Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von max. 0,5 m über Oberkante der Dachhaut bzw. Attika des jeweiligen Gebäudes zulässig sind.</p>	<p>Die Gebäudehöhen sind so vorgesehen, dass technische Aufbauten diese aus Rücksicht auf die umliegenden Bebauungen nicht überschreiten sollen. Eine Überschreitung für technische Aufbauten würde zu weiteren Beeinträchtigungen der Nachbarn führen, was städtebaulich nicht gewollt und nicht vertretbar ist.</p> <p>Die Regelung unter Ziff. 2.1.1.e) ist eine zusätzliche Einschränkung von z.B. aufgeständerten Photovoltaikanlagen aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung, welche von der tatsächlichen Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. die Attika (bei Flachdachgebäuden) um nicht mehr als 0,5 m abstehen / überstehen dürfen. Die max. vorgesehenen Gebäudehöhen / Höhen baulicher Anlagen sind einzuhalten. Die Regelung wurde zur Klarstellung entsprechend redaktionell ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>7. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 1.2.2 (Grundflächenzahl):</p> <p>Aufgrund der diffusen Grundstückszuschnitte und der sich daraus in der Praxis u.U. ergebenden Unklarheiten hinsichtlich der maßgebenden Grundstücksfläche als Grundlage für die Berechnung der GRZ wird angeregt, von § 19 Abs. 3 S. 2 Alt. 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO Gebrauch zu machen und die maßgebende Fläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche konkret festzusetzen. Bspw. könnte die maßgebende Grundstücksfläche – getrennt durch die Knödellinie – für die jeweiligen Baugrundstücke festgesetzt werden. Hierfür wäre als Rechtsgrundlage jedoch § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB einschlägig, da § 19 Abs. 3 S. 2 BauNVO hierfür keine Ermächtigungsgrundlage darstellt.</p>	<p>Eine differenzierte Festsetzung einer absoluten Grundfläche oder einer differenzierten Festsetzung der maßgeblichen Grundstücksflächen für ggf. jedes Baugrundstück führt zu einer Unübersichtlichkeit und ggf. Ungleichbehandlung. Die Festsetzung einer GRZ mit prozentualer Größe in Bezug auf die jeweilige Grundstücksfläche wird als zielführender und sachgerecht erachtet und entspricht den planerischen Zielen.</p>	<p>Die Festsetzung von relativen Grundflächenzahlen in Bezug auf die Grundstücksgröße wird beibehalten.</p>
<p>8. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziff. 1.2.2 (Überschreitung gemäß § 19 Abs. 3 BauGB)</p> <p>Zur Klarstellung sollten die Begriffe „bisherige / ehemalige Bebauungen oder Versiegelungen“ bestimmter formuliert werden. Wir gehen davon aus, dass hierbei der aktuell vorhandene Bestand gemeint ist. Dann wäre jedoch der Formulierung „ehemalig“ irreführend. Wir regen daher an, die Formulierung entsprechend zu ändern. Weiterhin sollte klargestellt werden, ob bei den bisherigen Bebauungen und den Versiegelungen im Bestand vom tatsächlich aktuell vorhandenen Ist-Zustand oder vom genehmigten Zustand auszugehen ist. In diesem Zuge möchten wir darauf hinweisen, dass die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses tatsächlich vorhandene Überbauung u.U. in der Zukunft schwer ermittelbar ist. Daher wäre eine Bestandsdokumentation sinnvoll.</p>	<p>Aufgrund der historischen Bebauungen des Gebietes sind u.U. viele der vorhandenen baulichen Anlagen ggf. vor einer allgemeinen Genehmigungspflicht oder Inkrafttreten eines Bebauungsplans entstanden oder genehmigungsfrei errichtet worden. Daher ist ein Bezug nur auf offiziell genehmigte Anlagen nicht zielführend. <u>Zur Klarstellung wird die Regelung redaktionell eindeutiger formuliert.</u> <u>Die Regelung wurde neu gefasst und auf die nicht eindeutige Formulierung verzichtet.</u></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>9. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 1.2.2 (Ausnahmeregelung):</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Ausnahmeregelung für zusätzliche, den Bestand überschreitende, neu versiegelte Flächen gelten soll. Jedoch ist unklar, wie der Ist-Zustand der Versiegelung bestimmt wird und ob sich dieser auf den tatsächlichen oder den genehmigten Zustand beziehen soll. Daher sollte die Ziffer 1.2.2 auch diesbezüglich überarbeitet werden.</p>	<p><u>Der Istzustand ist ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Bestandsaufnahme, Fotodokumentation etc. zu erbringen.</u> <u>Die Regelung wurde neu gefasst und auf die nicht eindeutige Formulierung verzichtet.</u></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>10. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 1.3 (Bauweise):</p> <p>Die Bestandsbebauung, welche sich durch eine inhomogene Bauweise auszeichnet, soll auch bei Neubebauung ausreichend berücksichtigt werden. Daher ist die Wahl der abweichenden</p>	<p>Die Formulierung wurde redaktionell angepasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bauweise durchaus nachvollziehbar, die eine flexible Bebauung in offener und gleichzeitig in geschlossener Bauweise sowie mit einseitigem seitlichen Grenzabstand ermöglichen soll. Diese Festsetzung wäre jedoch unwirksam, da sie nicht als eine Festsetzung einer abweichenden Bauweise angesehen werden kann. Der Satzungsgeber kann unter den beiden Festsetzungsmöglichkeiten (offen oder geschlossen) wählen, er kann jedoch nicht Festsetzungen unter Bezugnahme auf § 22 Abs. 4 BauNVO treffen, welche die Wahl der Bauweise vollumfänglich dem von der Satzung Betroffenen überlässt (vgl. VGH München vom 14.12.1993 – 20 B 93.2760).

Es wird daher angeregt, die Bauweise konkreter – bezogen auf die einzelnen Grundstückssituationen – festzusetzen, um der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung gleichermaßen Rechnung zu tragen.

11. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 1.4 (überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche):

Es wird angeregt, die Ausnahmeregelung entfallen zu lassen, da § 23 Abs. 3 BauNVO unter Bezugnahme auf § 5 Abs. 6 LBO für untergeordnete Bauteile die Möglichkeit einer Zulassung vorsieht.

Außerdem ist die Ausnahmeregelung u.E. zu unbestimmt, da nicht eindeutig hervorgeht, was unter „gleichartigen“ Um- und Ersatzbauten zu verstehen ist. Es bleibt bspw. offen, ob hierunter auch Aufstockungen von bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen, die bereits die Baugrenzen überschreiten, fallen sollen. Sollte weiterhin an einer Ausnahmeregelung festgehalten werden, wäre diese entsprechend zu überarbeiten.

12. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 1.5 (Stellplätze und Garagen):

§ 12 BauNVO sollte als Rechtsgrundlage gestrichen werden, da vorliegend nicht die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden soll.

Bei § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich zudem um eine Ermächtigungsgrundlage für eine Flächenfestsetzung für die hierin aufgeführten baulichen Anlagen. Ziffer 1.5 setzt jedoch keine klar abgegrenzten Flächen fest. Folglich entbehrt die Festsetzung einer Ermächtigungsgrundlage.

Außerdem kann die Errichtung baulicher Anlagen im Baufenster nicht ausgeschlossen werden, da durch Baugrenzen Teile der Baugrundstücke als überbaubare Grundstücksflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB definiert werden, innerhalb derer bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Folglich würde ein Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Carports im festgesetzten 5-m-Abstand zur Hinterkante des Gehwegs der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche widersprechen, da insbesondere entlang der Hauptstraße die vordere Baugrenze direkt an den Gehweg grenzt.

Ausnahmeregelung für untergeordnete bauliche Anlagen wird gestrichen, da die Genehmigungsbehörde nach § 23 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß auch ohne Regelung im Bebauungsplan zulassen kann.
Die Ausnahmeregelung wurde redaktionell ergänzt.

Kenntnisnahme

Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten wird die Regelung zu den Garagen und Stellplätzen an dieser Stelle aus dem Textteil gestrichen und eine vergleichbare Regelung als gestalterische Vorgabe unter den Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Kenntnisnahme

Für die Grundstücke Flst.-Nr. 387, 365, 364, 362, 361 und 360/1 könnte eine einschränkende Festsetzung unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO dahingehend getroffen werden, als dass in einem definierten Abstand zur Gehweghinterkante außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig sind, sofern deren Überbauung mehr als 50% der an die Hauptstraße jeweils angrenzenden Grundstückslänge einnimmt.

13. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 1.6 (Ausnahmeregelung)

Die Ausnahmeregelung, wonach Modernisierungen, Umbauten und Renovierungen von bestehenden baulichen Anlagen und Gebäuden auf den Verkehrsflächen – hier: dem öffentlichen Gehweg – ausnahmsweise zugelassen werden können, genügt u.E. nicht dem Bestimmtheitsgebot. Die angeführten von der Ausnahmeregelung erfassten baulichen Maßnahmen werden so verstanden, dass jegliche Baumaßnahmen im Bestand mit Ausnahme von Neubauten möglich sind. Es ist daher fraglich, ob dies tatsächlich dem Planungswillen der Gemeinde entspricht, da auch bauliche Erweiterungen wie Aufstockungen und Anbauten darunter zu fassen wären.

Außerdem müsste geprüft werden, inwieweit eine Ausnahme auch andere Festsetzungen, wie bspw. die Art der baulichen Nutzung oder die maßgebende Grundstücksfläche, tangieren und zu Problemen führen könnte. Ggf. wäre dann für korrelierende Festsetzungen eine Befreiung erforderlich.

Diesbezüglich verweisen wir auf die Möglichkeit zur bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 S. 2 BauGB, wonach die Ausnahmen nur bis zum vollständigen Abbruch der Bestandsbebauung und bis zur Herstellung des geplanten Gehwegs zulässig wären.

14. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 1.7 (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft):

Ziffer 1.7 d) könnte u.E. entfallen, da hierin keine inhaltlichen Festsetzungen getroffen werden

Aufstockungen und Erweiterungen etc. sollen zulässig sein. Nur bei Neubauten oder Anbauten muss das Baufenster eingehalten und die Gehwegflächen zukünftig freigehalten werden. Dies entspricht dem ausdrücklichen Planungswillen der Gemeinde.

Die Gehwegflächen sollen nur bei Abbruch und Neubauten von Gebäuden nach und nach freigehalten werden.

Bestandsbebauungen und der Nutzung / Modernisierung etc. sollen ausdrücklich davon nicht tangiert werden.

Die Regelung wurde redaktionell überarbeitet.

Bedingte Festsetzungen setzen eine Bedingung voraus, welche i.d.R. der Eigentümer auch selbst herbeiführen oder beeinflussen kann. Dies ist hier nicht zielführend, da keine Bedingung eintreten muss, da die Gebäude bereits vorhanden sind. Alternativ wäre eine befristete Festsetzung denkbar, diese setzt jedoch i.d.R. einen absehbaren Zeitraum voraus.

Die Vorgaben zu Oberboden, Außenbeleuchtungen, schadstoffabgebende Dachdeckungen und Stellplätzen / Zufahrten sind für den Natur- und Artenschutz unabdingbar wichtig und werden daher beibehalten.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

<p>15. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 1.8 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)):</p> <p>Im zeichnerischen Teil werden keine Festsetzungen hinsichtlich des Pflanzgebots getroffen. Dagegen sollte der zeichnerische Teil überarbeitet werden oder ggf. die Festsetzung entfallen.</p> <p>Weiterhin ist die Festsetzung u.E. nicht bestimmt genug. Der Begriff der untergeordneten Bauteile sollte grundsätzlich überarbeitet und präzisiert werden. In diesem Zuge sollte daran anknüpfend eruiert werden, ob sämtliche nicht untergeordneten Bauteile wie Terrassenüberdachungen zwingend zu begrünen sind. Sollte an einer Aufzählung festgehalten werden, ist diese zwingend abschließend zu formulieren. Außerdem sollte der Begriff „Terrassen“ in Absatz 2 durch „Dachterrassen“ ersetzt werden, da Absatz 2 offensichtlich im Grundsatz Dachaufbauten behandelt und der Begriff der „Terrassen“ in Rückgriff auf Absatz 1 irreführend sein könnte.</p>	<p>Verweis auf Einzeichnung in den Lageplan wurde redaktionell gestrichen.</p> <p>Der Formulierung zu den untergeordneten Bauteilen wurde redaktionell auf Dachterrassen sowie den Verweis „i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO“ und um Nebenanlagen ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>16. Zu den örtlichen Bauvorschriften – Ziffer 2.1.1 c) (Dachaufbauten)</p> <p>Im Falle der Regelung zu Dachaufbauten bei Doppelhäusern und Hausgruppen wird zur Vermeidung von Unklarheiten angeregt, die Summe der Aufbauten nicht an der Fassadenlänge bezogen auf Wohneinheiten oder auf jeden Teil des Gebäudes zu bemessen, sondern auf die Fassadenlänge der jeweiligen Doppelhaushälfte bzw. des Reihenmittel- bzw. Reihenendhauses abzustellen. Insbesondere der Begriff „jeden Teil des Gebäudes“ ist u.E. zu unbestimmt. Außerdem könnten aus Ermangelung einer zulässigen Höchstzahl von Wohneinheiten auch mehrere Wohneinheiten in einer Doppelhaushälfte, einem Reihenend- oder Reihenmittelhaus vorhanden sein.</p>	<p>Formulierung wurde redaktionell klargestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>17. Zu den örtlichen Bauvorschriften – Ziffer 2.1.1 d) (Dachdeckung)</p> <p>Um Unklarheiten in der Praxis möglichst zu vermeiden und die Bestimmtheit der Regelung zu gewährleisten, wird angeregt, die Zulässigkeit „nicht stark glänzender Oberflächen“ durch ein Verbot „hochglänzender“ Oberflächen zu ersetzen, da der Begriff „hochglänzend“ in der Produktpalette der Hersteller von Dacheindeckungen eingeführt ist (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20.01.2010 – 8 C 10725/09).</p>	<p>Formulierung wurde redaktionell angepasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>18. Zu den örtlichen Bauvorschriften – Ziffer 2.1.1 g) (Dachbegrünung)</p> <p>Es wird empfohlen, den Begriff „flach geneigte Dächer“ – beispielsweise durch Nennung der konkreten Gradzahl in Anlehnung an Ziffer 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen – eindeutig zu regeln. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass „flach geneigte Dächer“ innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans und der vorliegenden örtlichen Bauvorschriften unterschiedlich definiert werden. Im Rahmen des Pflanzgebots werden Dächer mit weniger als 5° Dachneigung als flach geneigt definiert. In der Regelung zu Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen (Ziffer 2.1.1 f) der ÖBV) sind flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig. Wir</p>	<p>Bei den Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern handelt es sich um einen Hinweis auf die Dachbegrünungspflicht als Pflanzgebot.</p> <p>Eine redundante Benennung der Gradzahl ist daher nicht erforderlich / zielführend.</p> <p>Die Formulierung wurde redaktionell eindeutiger als Hinweis gekennzeichnet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>regen diesbezüglich an, flach geneigte Dächer einheitlich zu definieren oder, wenn gewollt, die Unterschiede explizit zu begründen.</p> <p>19. Zu den örtlichen Bauvorschriften – Ziffer 2.2 (Werbeanlagen):</p> <p>Es wird angeregt, Ziffer 2.2 als Hinweis aufzunehmen, da es sich nicht um eine inhaltliche Regelung dieser örtlichen Bauvorschriften handelt</p> <p>20. Zu den örtlichen Bauvorschriften – Ziffer 2.3.1 (Gestaltung der unbebauten Flächen):</p> <p>Die Regelung zur Gestaltung der unbebauten Flächen, insbesondere hinsichtlich der grundsätzlich weitestgehenden Vermeidung bzw. der auf das unbedingt erforderliche Minimum beschränkten Reduzierung von Versiegelungen und Befestigungen genügt u.E. nicht dem Bestimmtheitsgebot. Die Begriffe „weitestgehend“ und „unbedingt erforderlich“ führen in der Praxis regelmäßig zu Problemen in der Auslegung und sollten daher, um einer Unwirksamkeit vorzubeugen, überarbeitet werden. Alternativ regen wir an, die Festsetzung entfallen zu lassen. In Rückgriff auf Ziffer 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur GRZ sei angemerkt, dass Ziffer 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften in Hinblick auf die u.U. zulässige GRZ II von 1,0 außerdem im Widerspruch stehen könnte.</p> <p>Grundsätzlich können die unter Ziffer 2.3.1 getroffenen Regelungsinhalte als gestalterische Regelungen Teil der örtlichen Bauvorschriften sein. Zieht man jedoch Ziffer 5.3.1 der Begründung hinzu stellt sich die Frage, ob hinsichtlich der Gestaltung der unbebauten Flächen tatsächlich gestalterische Absichten zu Grunde gelegt wurden oder ob es sich nicht um planungsrechtliche Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft handelt (vgl. Ziffer 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Daher wird empfohlen, die Begründung dahingehend zu überarbeiten und hierin auf gestalterische Gründe abzustellen.</p> <p>Allgemeine Schlussbemerkungen:</p> <p>Nach der Bekanntmachung ist uns die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie Bekanntmachung vorzulegen. Vorzugsweise kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p>	<p>Verweis auf die Werbeanlagensatzung der Gemeinde wurde redaktionell als Hinweis gekennzeichnet.</p> <p>Auf den Hinweis, dass Versiegelungen und Befestigungen auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren sind, wird gestrichen.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt und die gestalterischen Ziele verdeutlicht.</p> <p>Erfolgt.</p> <p>Bekannt.</p> <p>Erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---

<p>b Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz (25.07.2025)</p> <p>nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich einerseits um ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO sowie um ein Besonderes Wohngebiet im Sinne des § 4a BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen zulässig. Aufgrund dieser Tatsache sowie den entsprechenden weiteren Maßen der baulichen Nutzung -insbesondere dem historisch gewachsenen sehr dichten Gebäudebestand- gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 96 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird. 2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den 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 Reifung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. 5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen. 6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten. 7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen. 	<p>Die Brandschutzrechtlichen Anforderungen an die Wasserversorgung sind durch das öffentliche Wassernetz gewährleistet, ebenso die Zufahrten über die öffentlichen Straßen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	--	----------------------

<p>c Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz (24.07.2025)</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>d Straßenbauverwaltung (16.07.2025)</p> <p>aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den beigefügten Bebauungsplan.</p> <p>Eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erachten wir als prüfenswert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Gebiet liegt im direkten Ortszentrum mit sehr kurzen Entfernungen zu den Versorgungseinrichtungen. Dazu sind auch die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus / OEG etc.) sehr gut erreichbar. Eine Vielzahl an Stellplätzen erhöht zudem den Verkehr / Lärm / Abgase etc. Eine zwingende Erhöhung der Stellplatzzahl ist daher städtebaulich nicht zielführend.</p>	-
<p>e Wasserrechtsamt (26.08.2025)</p> <p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung (SB: H. Sauer Tel.: 522-1245)</p> <p>Das Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des beigefügten Merkblattes, keine Bedenken.</p> <p>Anlage: Merkblatt Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten</p> <p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht (SB: H. Bahlke Tel.: 522-1739 SB: Fr. Papendick Tel.: 522-2133)</p> <p>Kommunalabwasser</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

<p>Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Strategie einer wassersensiblen Stadt- und Infrastrukturentwicklung wird in Baden-Württemberg als „Urbanes Wasserressourcenmanagement“ (UWRM) umgesetzt. Die Umsetzung erfordert eine ganzheitliche und interdisziplinäre Planung, die Stadt-, Grün und Verkehrsflächen integriert. Der Neubau bzw. die Nachverdichtung von Siedlungsgebieten sollen sich stärker am natürlichen Wasserhaushalt einer unbebauten Fläche als Referenz orientieren. Dafür ist die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz als Planungsgrundlage erforderlich. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der naturnahe Wasserhaushalt durch die geplante Maßnahme nicht signifikant geändert wird. Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann den negativen Auswirkungen von Hitze und der Trockenheit besser vorgebeugt und Überflutungsrisiken infolge von Starkregenereignissen entgegengesteuert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren wurden u.a. wasserdurchlässige Befestigungen, Dachbegrünungen und Retentionszisternen vorgeschrieben.</p>	<p>-</p>
<p>Nach den novellierten Förderrichtlinien (FrWw 2024) können kommunale UWRM-Konzepte für den Siedlungsbestand mit 50% der Kosten vom Land bezuschusst werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
<p><u>Allgemeines:</u></p> <p>1. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u></p> <p>2. Gemäß §§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und 6 Abs.1 ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden und durch Rückhaltung des Wassers die Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.</p> <p>Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>3. Es ist für das Plangebiet eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen und dem Wasserrechtsamt zur Prüfung vorzulegen. Für die Erstellung der Wasserbilanz sind die relevanten Arbeits- und Merkblätter der DWA-Reihe 102 heranzuziehen.</p> <p>4. Niederschlagswasser sollte möglichst zentral oder semizentral gesammelt und versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers bei der Einleitung in den Vorfluter zu prüfen.</p>	<p>Hinweise sind bereits im Textteil aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bei zentralen Versickerungsanlagen sind die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan auszuweisen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 und den Leitfaden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ verwiesen.

Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102-2 bzw. des „Leitfadens für die Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Gewässer in Baden-Württemberg – Mischsystem“ zu beachten.

5. Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
 - a) Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
 - b) befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
 - c) öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
 - d) beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
6. Die erlaubnisfreie Entwässerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen über 1.200 m² ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vorher anzuzeigen.
7. Niederschlagswasser, das von unbeschichteten Metaldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.
8. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer vorherigen (technischen) Behandlung und ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hinweise zu Zisternen:

<p>9. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.</p> <p>Der Überlauf einer Zisterne muss entweder</p> <ol style="list-style-type: none"> über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden. an die Kanalisation angeschlossen werden. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn der Zulauf über ein Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderniss einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen. 		
<p>f Gewässeraufsicht</p> <p>Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Hauptstraße – Im Reigart – Am Kronenburger Hof, 1. Änderung“ in Dossenheim keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der Brenkenbach ist ein Gewässer II. Ordnung und ist angrenzend an das Plangebiet in der Hauptstraße verdolt. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen. Eine Überbauung ist jedoch nicht zulässig.</p> <p>Der Brenkenbach wurde bei den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten nicht berücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass teilweise die Flächen im Bereich der Hauptstraße bei den Berechnungen der Flussgebietsuntersuchung Dossenheim vom 14.04.2021 überschwemmt werden.</p> <p>Dem Vorhaben wird unter nachstehendem Hinweis zugestimmt</p> <p><u>Hinweis:</u> - Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweise wurden in Begründung ergänzt.</p> <p>Hinweis ist im Textteil bereits aufgenommen.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>g Altlasten/Bodenschutz (SB: Fr. Sartorius Tel.: 522-1742)</p> <p>Seitens der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde wurde mit Schreiben vom 18.08.2025 bereits eine eigene Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Nach aktueller Prüfung unseres Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zwei Grundstücke, die als Altstandorte (AS) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind. Es handelt sich hierbei um die Altstandorte</p> <p>Obj.-Nr. 04621-000, AS „Druckerei Ehret, Hauptstr. 17“ Grundstück Flst.-Nr. 364 Wirkungspfad Handlungsbedarf Boden-Grundwasser A (Ausscheiden) (BN 1) Boden-Mensch bislang unbewertet</p> <p>Obj.-Nr. 04622-000, AS „Schmiede und Schlosserei Kaul, Hauptstr. 19 und 19 a“ Grundstück Flst.-Nr. 362 Wirkungspfad Handlungsbedarf Boden-Grundwasser A (Ausscheiden) (Vorklassifizierung) Boden-Mensch bislang unbewertet</p> <p>Diese Angaben beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2018) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.</p> <p>Die aufgeführten Altstandorte sind für den Wirkungspfad (WP) Boden-Grundwasser entweder auf Beweismiveau 1 oder auf dem geringer wertigen Vorklassifizierungsniveau mit Handlungsbedarf „A-Ausscheiden“ bewertet.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass mit der Einstufung der Altstandorte in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der Fläche verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der Historischen Erhebung (HISTE) keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des § 3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht durchgeführt wurde.</p> <p>Ferner wurde für keinen der Altstandorte eine Betrachtung und Bewertung des Wirkungspfads Boden-Mensch (umnutzungs- bzw. wohnnutzungsrelevant) durch die Erhebungsbüros vorgenommen. Ein Vorhandensein branchenbedingter Stoffe und Schadstoffe in der Bausubstanz, das einen Handlungsbedarf bei Umwidmung in sensiblere Nutzungsformen wie Wohnen nach sich ziehen könnte, kann deshalb nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p>	<p>Altstandorte wurden nachrichtlich im Lageplan gekennzeichnet und im Textteil unter den Hinweisen aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	--	----------------------

<p>Weiterhin ist bei Gewerbestandorten mit Lage im räumlichen Geltungsbereich, die nach dem Jahr 2018 aufgegeben wurden bzw. auf denen generell mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschließen, dass dort ebenso eine altlastverdächtige Fläche vorliegt.</p> <p>Bei den genannten Altstandorten sowie bei Betriebsaufgaben nach 2018 wird eine Umnutzung und Entwicklung von gewerblichen Leerstand deshalb eine Vorprüfung hinsichtlich einer potentiellen Altlastenrelevanz der Flächen nach sich ziehen. Insbesondere bei Neubebauungen und Nutzungsänderungen mit sensiblerer Folgenutzung (z. B. Wohnnutzung) können altlastenrechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.</p> <p>Aus diesem Grund sollte eine Kenntlichmachung der Altstandort-Grundstücke im Planteil erfolgen; in einem Textteil wäre die Altlastensituation ergänzend darzustellen und zu beschreiben. Bezüglich einer grundsätzlich möglichen und altstandortunabhängigen Altlastenthematik ist folgender altlasten- und bodenschutzrechtlicher Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund zu Tage treten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen. <p>Die Niederschlagwasserversickerung betreffend gilt für Altstandorte nachfolgendes, weshalb wir um entsprechende Ergänzung innerhalb der Punkte 3.4 (Altlasten) und 3.7 (Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung) bitten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sofern auf Altstandortflächen eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser/Niederschlagswasser in Versickerungseinrichtungen stattfinden soll, ist die Schadlosigkeit der Versickerung durch repräsentative Bodenuntersuchungen des Untergrunds im Bereich der Versickerungsflächen nachzuweisen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse im Bereich der Versickerungsflächen Bodenaustauschmaßnahmen notwendig werden können. 	<p>Lageplan wurde nachrichtlich ergänzt.</p> <p>Hinweis wurde im Textteil aufgenommen.</p> <p>Hinweis wurde im Textteil aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bodenschutz</p>		

<p>Bauplanungsrechtliche Entwicklungsziele wie die „Nutzung von Innenentwicklungsflächen“ sowie eine „Umnutzung und Entwicklung von gewerblichem Leerstands“ unterstützen wir aus Bodenschutzsicht uneingeschränkt. Sofern damit ein Verzicht von Flächenneuausweisungen einhergeht, begrüßen wir dies umso mehr.</p> <p>Die wasserdurchlässige Befestigung/Gestaltung von Hofflächen, PKW-Stellplätzen und Zufahrten sowie das Verbot von Schottergärten erkennen wir als Minimierungsmaßnahmen an. Da eine Neugestaltung von Schottergärten weiterhin üblich ist, sollte insbesondere das Verbot von Schottergärten kontrolliert werden.</p> <p>Mit den getroffenen Bodenschutz-Hinweisen unter Punkt 3.5 sind wir einverstanden.</p> <p>Anlagen: Übersichtsplan und Auszug aus der Datenbank BAK</p>	Kenntnisnahme	-
---	---------------	---

4 Regierungspräsidien

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a RP Karlsruhe Keine	-	-

5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (31.07.2025) Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich gelenkte Nachverdichtung im Ortskern von Dossenheim geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss auf digitalem Wege den rechtskräftigen Bebauungsplan zu.	Kenntnisnahme Erfolgt.	-

6 Sonstige

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

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Einwender/in 1</p> <p><u>Email 1 vom 25.06.2025</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Ullrich,</p> <p>ich bin Eigentümer des Grundstücks mit der Flst. Nr. 384/1. Nun ist mir beim Betrachten der Planunterlagen zur Änderung des Bebauungsplans Hauptstraße aufgefallen, dass die Linie der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück 386/1 auf einer gewissen Länge direkt auf der Grundstücksgrenze zu meinem Grundstück verläuft. Falls dies bedeuten würde, dass ein Gebäude von mehreren Metern Höhe dort errichtet werden könnte, würde dies sowohl für das bestehende Gebäude auf meinem Grundstück als auch für eine zukünftige Bebauung eine erhebliche Einschränkung bedeuten. In diesem Zusammenhang möchte ich anfragen, welcher Sachverhalt zu dieser Besonderheit im Bebauungsplan geführt hat. Gleichzeitig möchte ich um eine entsprechende Korrektur bitten.</p>	<p>Der Anregung kann entsprochen werden.</p> <p>Das Baufenster auf dem Nachbargrundstück 386/1 wird gegenüber der bisherigen Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan um 2,5 m abgerückt, da in diesem Bereich u.a. noch keine Grenzbebauung mit Bestandsgebäuden besteht.</p> <p>Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientiert sich u.a. an den Bestandsbebauungen. D.h. wo eine geschlossene Bauweise oder einseitige Grenzbebauung vorherrscht, soll diese auch weiterhin möglich sein bzw. bei einseitigen Grenzbebauungen auch ein Anbau auf der anderen Seite zur Nachverdichtung ermöglicht werden. Wo bisher jedoch Lücken durch ein zweiseitiges abrücken von den Grundstücksgrenzen in der Bebauung sind, sollen diese auch zukünftig u.a. zur Erhaltung des Ortsbildes und für eine angemessene Besonnung und Belüftung der Bebauungen frei bleiben. Hierdurch kann zudem in diesem Bereich ein von Nord nach Süd durchlaufende Schneise in Fortführung der festgesetzten Baugrenzen nach Norden gewährleistet werden.</p> <p>Das auf Flst. 386/1 gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan nach Osten verkleinerte Baufenster (ca. 23 m²) wird durch eine Verlängerung des Baufensters nach Süden (ca. 48 m²) um die doppelte Fläche entsprechend kompensiert. Eine angemessene und zweckdienliche Bebauung und Nachverdichtung von Flst. 386/1 bleibt somit gewährleistet.</p> <p><u>Aufgrund der deutlichen Überschreitung der 7-Jahres-Frist nach § 42 Abs. 2 BauGB seit der Aufstellung /</u></p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird das Baufenster auf Flst. 386/1 von der Grenze zu Flst. 384/1 um 2,5 m abgerückt.</p>

	<p><u>letzten Bebauungsplanänderung wird auch keine Entschädigungspflicht durch die neuen Festsetzungen gesehen.</u></p>	
<p><u>Email 2 vom 18.07.2025</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Huber,</p> <p>ich bedanke mich für Ihre Antwort. Sie haben natürlich vollkommen recht, dass auch der momentan gültige Bebauungsplan eine Bebauung auf dem Grenzverlauf vorsieht. Dies ist jedoch relativ unverständlich, wenn man die bisherige Bebauung und Nutzung der benachbarten Grundstücke betrachtet. Mit der Änderung des Bebauungsplans würde sich hier die Chance eröffnen, eine einheitliche Strategie im nachbarschaftlichen Umfeld zu erzielen.</p> <p>Am 18.07.2025 um 11:59 schrieb Huber Michael:</p> <p>Sehr geehrter Herr _____,</p> <p>unter folgendem Link haben Sie Zugang zur dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan. Der aktuelle Bebauungsplan sieht bereits heute dort eine Grenzbebauung zu Ihrem Flurstück vor, daher wurde diese Fläche in den neuen Plan unverändert übernommen. Wir werden Ihre Einwendungen prüfen und ggfs. Anpassungen vornehmen. Im weiteren Verfahrensverlauf muss der Gemeinderat alle eingegangenen Anregungen und Einwendungen abwägen. Nach Abschluss des Verfahrens werden wir Sie über den Ausgang informieren.</p>	<p>Siehe oben.</p>	<p>Siehe oben.</p>
<p><u>Email 3 vom 29.08.2025</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Huber,</p>		

falls dies bei meiner letzten E-Mail nicht klar zum Ausdruck gekommen ist, möchte ich hiermit betonen, dass ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Hauptstraße, Kronenburger Hof einlege, da das Baufenster des benachbarten Grundstücks westlich des Grundstücks Hauptstraße 7, 7a direkt an die Grundstücksgrenze gerückt ist und dadurch für bestehende oder noch zu errichtende Gebäude erhebliche Nachteile entstehen würden.

Siehe oben.

Siehe oben.

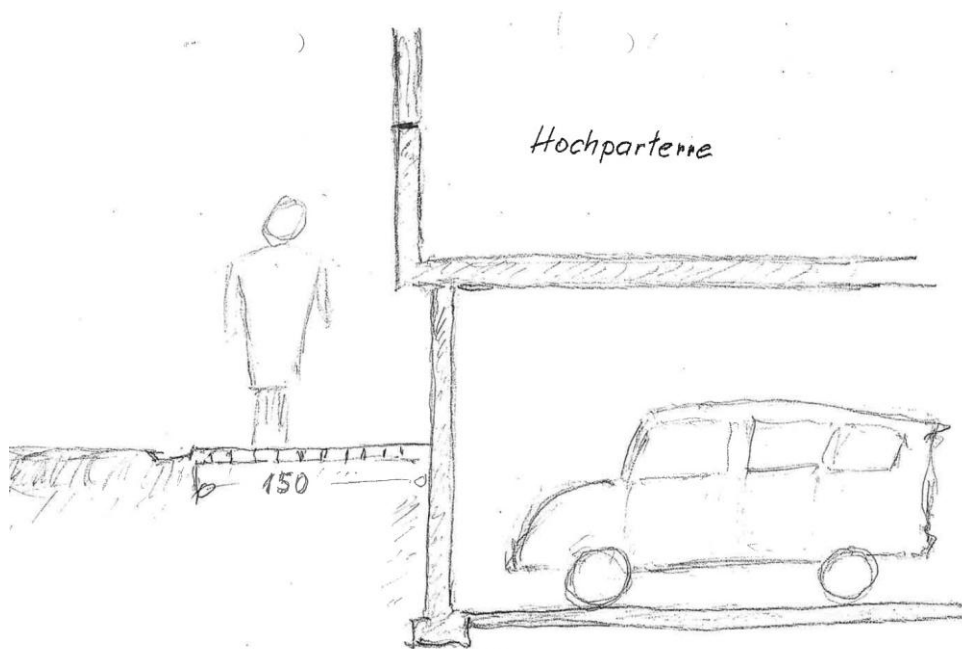
<p>b Einwender/in 2 (30.06.2025)</p> <p><u>Schreiben vom 30.06.2025 an Gemeinde:</u></p> <p>Beigefügtes Schreiben habe ich an Herrn Wahl geschickt. Damit mein Lösungsvorschlag evtl. bei der nächsten Bauausschuttsitzung diskutiert werden kann, sende ich Ihnen das Schreiben direkt zu.</p> <p>Um für den Investor die Kosten nicht zu hoch werden zu lassen sollte meiner Meinung nach kein Gebäude entstehen das die Probleme nicht wirklich löst.</p>	<p>siehe unten</p>	
<p><u>Schreiben vom 26.06.2025 an Hr. Wahl:</u></p> <p>Gemeinderatsitzung vom 24.06.2025 / Konferenzschaltung mit Ihnen. Top. 5 1 Änderung des Bebauungsplan „ Hauptstraße, Reigart, Kronenburger Hof „</p> <p>Während einer Sitzung sind zu bestimmten Themen keine Wortmeldungen zugelassen. Keine Vorschläge möglich. Darum möchte ich Ihnen als Planer meinen Lösungsvorschlag als Denkanstoß unterbreiten.</p> <p>Das Stellplatzproblem wird sich auch mit Ihrem 50% zu 50% Vorschlag an der Hauptstraße nicht lösen, da sich damit nicht ausreichend Parkflächen realisieren lassen und zudem verkehrstechnisch ungünstig wäre. Parkflächen zwischen Erster- und Zweiter- Baureihe sind durch Grundstücksgrößen nicht immer realisierbar.</p> <p>Mein Vorschlag ist Parkflächen unter dem Gebäude an der Hauptstraße zu schaffen. Um Kosten zu sparen stelle ich mir vor das Parkgeschoß nur halb unter die Straßenebene zu planen, der andere Teil darüber. Somit würde kein ungeliebtes "Erdgeschoß" in herkömmlichen Sinne entstehen, sondern ein Hochparterre. Damit wären Wohnungen mit guter Qualität realisiert. (mehr Wohnraum). Das würde das gesamte Gebäude um ein halbes Stockwerk erhöhen, was in der WB Zeile kein Problem sein dürfte. Auch eine Erhöhung um ein Stockwerk auf der Straßenzeile ist zu bedenken und im Gegenzug die Häuser in der zweiten Zeile (WA) um ein Stockwerk niedriger zu bauen. Flachdächer sind zwar wieder Mode. Erfahrungsgemäß früher oder später problematisch. Die bis jetzt geplante Gebäudehöhe wird mit Sicherheit zu Eisdürchen führen. Auch kann die Giebelhöhe auf dem Grundstück Kronenburger Hof 3 nicht als Giebelmaß für die zweite Zeile gelten, wäre viel zu hoch. Das war außerdem eine Ausnahme Genehmigung.</p>	<p>Ziel der Beschränkung der Garagenstellplätze an der Hauptstraße ist die städtebauliche Gestaltung dieser für das Ortsbild prägenden Häuserzeile sowie die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere Radfahrer zu erhöhen.</p> <p>Hiermit soll wirksam vermieden werden, dass entlang Hauptstraße in den Erdgeschossen zukünftig nur noch überwiegend Garagen / Garagentore oder Stellplätze etc. sichtbar sind und Geschäfte oder Wohnungen an der Hauptstraße durch Garagen / Stellplätze verdrängt werden.</p> <p>Zudem werden durch eine Vielzahl von insbesondere rückwärts ausparkenden Fahrzeugen insbesondere Radfahrer auf der abschüssigen und durch die Bestandsbebauungen nicht besonders breiten Hauptstraße besonders gefährdet.</p> <p>Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen, in den Gebäuden oder in Tiefgaragen etc. und ggf. mit technischen Vorkehrungen (Doppelparker etc.) bereit zu stellen. Flächen sind hierfür grundsätzlich auf allen Baugrundstücken aktivierbar.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.</p>

Aus Kostengründen und Rücksichtnahme gegenüber dem Investor war ein Teil der Gemeinderäte gegen eine solche Garagenlösung. Aber genau das wurde hier in Dossenheim im engen alten Ortskern vernünftigerweise schon umgesetzt.

Zwischen den Gebäuden könnten so Grünflächen entstehen als Ausgleich für die überbauten Gartenflächen, was zu einer höheren Wohnqualität beiträgt.

Mit freundlichen Grüßen

Zum besseren Verständnis meiner Idee füge ich diese Querschnittsskizze bei die offensichtlich keinem Maßstab entspricht



Diese obliegen der architektonischen Planung, der Bebauungsplan ermöglicht hierzu eine Vielzahl von Möglichkeiten.

Die skizzierte Lösung ist grundsätzlich ein möglicher und guter architektonischer Ansatz. Dieser ist bereits nach den vorgesehenen Festsetzungen des neuen Bebauungsplans umsetzbar, da keine Erdgeschossfußbodenhöhen verbindlich vorgegeben werden und die Stockwerkseinteilung der architektonischen Freiheit unterliegen. Auch die geplanten Gebäudehöhen stehen dem grundsätzlich nicht entgegen. Eine zusätzliche / weitere Erhöhung der max. Gebäudehöhen wird jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht als angemessen erachtet.

Flachdächer sind in der Häuserzeile direkt an der Hauptstraße nicht vorgesehen. Ansonsten steht in Bezug auf die Dachformen ein breiter Spielraum zur Verfügung.

c Einwender/in 3

(11.07.2025)

mit diesem Schreiben möchten wir unsere Stellungnahme zur Diskussion rund um die Dachgestaltung unseres geplanten Projekts abgeben - insbesondere zum Thema Flachdach, das in den vergangenen Sitzungen zur Sprache kam.

Gerne möchten wir Ihnen unsere Anmerkungen näher vorstellen. Dabei ist es uns ein besonderes Anliegen, die geplante Dachbegrünung sowie die vorgesehene Photovoltaikanlage zu erläutern und deren gestalterischen, ökologischen und energetischen Mehrwert aufzuzeigen.

Ein entscheidender Vorteil des Flachdachs besteht darin, dass deutlich mehr PV-Module installiert werden können als bei einem klassischen Satteldach. Die Module lassen sich in Ost-West-Ausrichtung beidseitig anordnen, wodurch eine gleichmäßigere Stromproduktion über den Tag hinweg möglich ist und der Eigenverbrauch optimiert werden kann.

Als Referenz fügen wir Beispielbilder unseres eigenen Wohnhauses bei, das wir kürzlich realisiert haben - ebenfalls mit Flachdach, extensiver Begrünung und einer leistungsstarken 30 kW-PV-Anlage. Dieses Gebäude befindet sich in unserem Eigentum und veranschaulicht sehr gut, wie wir solche Konzepte konkret und qualitativ umsetzen.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage Fotos Dachbegrünung mit Photovoltaik



Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik wird ausdrücklich begrüßt. Deren Vorteile sind unter den Hinweisen im Textteil bereits ausführlich erwähnt.

Aus städtebaulichen Gründen der Ortsbildgestaltung sind jedoch an der Hauptstraße keine Flachdächer zugelassen. Hierdurch soll der historisch gewachsene und die das Ortsbild besonders prägende innerörtliche Bereich erhalten bleiben.

In der zweiten Reihe, welche städtebaulich nicht so prägend in Erscheinung tritt, sind Flachdächer zulässig.

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



<p>d Einwender/in 4 (05.08.2025)</p> <p>mit Schrecken habe ich gelesen, dass man zur Hauptstraße hin auf einem Teil des Grundstücks offene Garagen errichten möchte. Dazu meine Einwendung:</p> <p>"Die Hauptstraße ist die Verkehrsachse für den alten Ortskern. Sie wird täglich von Hunderten Passanten, Kraftfahrzeugen und Fahrrädern passiert. Bei der Sanierung der Hauptstraße vor einigen Jahren wurde die Verkehrsführung zugunsten der dortigen Geschäfte gestaltet (Parkplätze direkt vor den Läden), auch die Passanten erhielten einen breiten Bürgersteig. Auf der gegenüber liegenden Nordseite wurde nur eine Regenrinne realisiert. Eine verquere Verkehrslenkung führt oft zu Streitigkeiten auf offener Straße, denn der Verkehr von oben hat Vorfahrt, alle den Hang Hinauffahrenden müssen warten. Ungeduldige Autofahrer aber lassen insbesondere von oben kommenden Radfahrern keine Vorfahrt, diese müssen in die Regenrinne ausweichen. Wie können aus den geplanten Garagen herausfahrende Autofahrer Verkehrsteilnehmer, insbesondere Radfahrer, rechtzeitig sehen?</p> <p>Bei Bauten für Senioren und Studierende müssen nur wenige Stellplätze nachgewiesen werden; für diese wenigen Plätze in einer solch sensiblen Umgebung sollte wenigstens eine Tiefgarage mit Aufstellfläche beim Herausfahren geplant werden, s. Bauprojekt Schwabenheimer Straße kurz vor der Ampel.</p> <p>Offene Garagen wären nicht nur für den Verkehr gefährlich sondern auch eine Beleidigung für die Augen. Das Haus Kirchstraße 1 zeigt, wie so etwas am Ende aussieht: Dunkle unansehnliche Öffnungen (s. Fotos). In Schriesheim am Bahnhof sind die dortigen offenen Garagen gar mit Roll-Gittern versehen worden. Nur ein städtebaulicher Vertrag könnte dies verbieten.</p> <p>Bei dem bisher nicht realisierten Bauprojekt in der Bahnhofstraße zwischen Edeka und Metzgerei hat es der GR abgelehnt, dass der Investor offene Garagen zur Straße hin baut. Warum sollen nun in der Hauptstraße andere Maßstäbe angelegt werden? - Man sollte hier keinen Präzedenzfall für den alten Ortskern schaffen."</p> <p>Liebe Frau Schmidt, es wäre schön, wenn eines meiner Fotos als Illustration dienen könnte.</p> <p>Offene Garagen im EG Kirchstraße 1, Dossenheim</p> <p>Anlage: Fotos</p>	<p>Im Bebauungsplan ist bereits eine Einschränkung von Garagen und Stellplätzen entlang der Hauptstraße vorgesehen.</p> <p>Ziel der Beschränkung der Garagenstellplätze an der Hauptstraße ist die städtebauliche Gestaltung dieser für das Ortsbild prägenden Häuserzeile sowie die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere Radfahrer zu erhöhen. Hiermit soll wirksam vermieden werden, dass entlang Hauptstraße in den Erdgeschossen zukünftig nur noch überwiegend Garagen / Garagentore oder Stellplätze etc. sichtbar sind und Geschäfte oder Wohnungen an der Hauptstraße durch Garagen / Stellplätze verdrängt werden.</p> <p>Zudem werden durch eine Vielzahl von insbesondere rückwärts ausparkenden Fahrzeugen insbesondere Radfahrer auf der abschüssigen und durch die Bestandsbebauungen nicht besonders breiten Hauptstraße besonders gefährdet.</p> <p>Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen, in den Gebäuden oder in Tiefgaragen etc. und ggf. mit technischen Vorkehrungen (Doppelparker etc.) bereit zu stellen. Flächen sind hierfür grundsätzlich auf allen Baugrundstücken aktivierbar.</p> <p>Diese obliegen der architektonischen Planung, der Bebauungsplan ermöglicht hierzu eine Vielzahl von Möglichkeiten.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.</p>
---	---	---



<p>e Einwender/in 5 (15.08.2025)</p> <p>im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Hauptstraße — Im Reigart - Am Kronenburger Hof, 1. Änderung" möchten wir als Eigentümergemeinschaft des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 23, Flurstück 360/1, gerne zu diesem Satzungsentwurf Stellung beziehen.</p> <p>Zunächst freut es uns sehr, dass der Gemeinderat diesen bauleitplanerischen Weg zur weiteren Innenentwicklung unserer Gemeinde beschreitet. Die Landesregierung ist bestrebt die Netto-Null des Flächenverbrauchs bis zum Jahr 2035 zu erreichen, aber noch immer werden in Baden-Württemberg täglich knapp 5 Hektar Freifläche in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt. Wir sind persönlich davon überzeugt, dass eine nachhaltige Innenentwicklung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur das gemeinschaftliche Leben innerhalb unserer Kommune deutlich mehr stärkt, als eine Ausweitung von Siedlungsflächen mit steigendem Verlust wertvoller Kulturlandschaft an der Bergstraße.</p> <p>Der vorliegende Entwurf erzeugt für uns auch ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild, weil die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude an der Hauptstraße den jeweiligen Straßenhöhen angepasst wird.</p> <p>Entlang der Hauptstraße 1 bis 19 wird eine Höhe der einzelnen Gebäude von ca. 13,50 m zugelassen. Das östlich angrenzende Gebäude der Hauptstraße 25 erreicht im Bestand eine Gebäudehöhe von ca. 14,50 m (138,0 m ü. NHN). Für die Gebäude der Hauptstraße 21 und 23 sieht der Bebauungsplanentwurf jedoch eine verringerte Gebäudehöhe vor, die Hauptstraße 23 darf lediglich eine mittlere Gebäudehöhe von maximal ca. 12,50 m (135,5 m ü. NHN) erreichen.</p> <p>Daher möchten wir gerne anregen die maximale Gebäudehöhe für das Flurstück 360/1 auf 137,00 m ü. NHN festzusetzen, damit sich die dann erreichbare maximale Gebäudehöhe mit ca. 14,00 m an die umgebende zulässige Gebäudehöhe in gewünschter Abstufung angleicht und ein einheitliches Gesamtbild entstehen kann.</p> <p>Das rückwärtige Gebäude Am Kronenburger Hof 3 — ausgehend von der Hauptstraße als Bebauung in zweiter Reihe erscheinend — erreicht im Bestand eine Gebäudehöhe von ca. 15,65 m. Der Bebauungsplanentwurf sieht hier sogar eine Gebäudehöhe von maximal 16,20 m (139,00 m ü. NHN) vor. Dieser im Entwurf vorgesehene Höhenversprung um 4,00 m zwischen dem Flurstück 361 (Hauptstraße 21) und dem Flurstück 360 (Am Kronenburger Hof 3) lässt sich aus unserer Sicht nicht aus der Höhenentwicklung des tatsächlichen Geländes ableiten, wirkt daher recht abrupt und ist städtebaulich nach unserer Auffassung nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung kann entsprochen werden.</p> <p>Die Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhen gem. BPlan orientieren sich an der Höhenlage der Hauptstraße und einer vorgesehenen Gebäudehöhe von ca. 13,5 m ab dem niedrigsten Punkt der Hauptstraße / am westlichen Ende des Höhenabschnittes / Baufensters und werden dann durch Rundung auf einen gleichmäßigen, städtebaulichen gewünschten Verlauf gebracht.</p> <p>Da wie nebenstehend angeregt das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Nachbargebäude Hauptstraße 25 über eine im Bestand deutlich darüber hinausgehende Gebäudehöhe von ca. 137,7 m verfügt, würde aufgrund der bisher geplanten Festsetzungen für das Gebäude Hauptstraße 23 ein deutlicher Höhenunterschied zum Gebäude Hauptstraße 25 entstehen. In Verbindung mit der vorgesehenen Ausweitung des Baufensters nach Osten und der damit einhergehenden</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die zulässigen Gebäudehöhen für die Gebäude Hauptstraße 21 + 23 in Abstufungen an die bestehende Gebäudehöhe vom Gebäude Hauptstraße 25 angepasst.</p>
--	---	---

<p>Insbesondere auch, weil die planerisch im Quartier vorgesehene Höhenentwicklung sonst um jeweils 0,5 m bis 1,00 m ansteigt, fügt sich ein Sprung um 4,00 m aus unserer Sicht nicht in diese beabsichtigte Höhenentwicklung ein.</p> <p>Wir möchten daher gerne anregen die maximale Gebäudehöhe des Flurstücks 360 dergestalt festzusetzen, dass sich die Höhenentwicklung an die angrenzende Bebauung in zweiter Reihe und auch - wie im übrigen Geltungsbereich in der Planung berücksichtigt - an die Bebauung an der Hauptstraße anpasst.</p> <p>Hinsichtlich der ausgewiesenen Baufenster finden wir es gut und richtig, dass eine Bebaubarkeit in zweiter Reihe deutlich gestärkt wird, zumal auch die Baufenster an der Hauptstraße eine mitunter sehr deutliche Vergrößerung erfahren.</p>	<p>Anbaumöglichkeit an das Gebäude Hauptstraße 25 werden die max. zulässigen Gebäudehöhen für die Gebäude Hauptstraße 21 + 23 entsprechend abgestuft angepasst, so dass ein harmonischer / gleichmäßiger Verlauf der Gebäudehöhen im Straßenverlauf erfolgt.</p> <p>Die max. zulässige Gebäudehöhe für das Gebäude Am Kronenburger Hof 3 orientiert sich als Sonderfall nicht mehr am Gelände + gewünschte / verträgliche Gebäudehöhe, sondern an der dort tatsächlich vorhandenen Firsthöhe von 138,6 bzw. 138,7 m, so dass dort gerundet eine Höhe von 139,0 m im BPlan vorgesehen ist. Dieses Gebäude kann jedoch städtebaulich nicht als Maßstab für die gesamte zweite Reihe Bebauung nach Westen angesetzt werden. Diese wäre dort städtebaulich nicht mehr vertretbar und u.E. viel zu hoch. Daher ist hier aufgrund der Bestandssituation ein Höhengsprung von 4 m zum westlich angrenzenden Baufeld vorgesehen. Die Höhen in der zweiten Reihe orientieren sich dort ebenfalls am bestehenden Gelände bzw. den max. vorgesehenen Gebäudehöhen an der Hauptstraße. Als Maßstab fungiert u.a. hier auch die bestehende Gebäudehöhe des Gebäudes Hauptstraße 19a.</p> <p>Eine erhebliche Reduzierung der max. Gebäudehöhe für das Flst. 360 deutlich unter die bestehende / genehmigte Höhe wäre ein erheblicher Eingriff in dessen bauliche Nutzung und ist städtebaulich daher nicht vertretbar. Die Höhenentwicklung des Gebäudes Am Kronenburger Hof ist aufgrund des Bestandsschutzes und der bestehenden Genehmigung als Sonderfall zu bewerten und entsprechend in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung kann entsprochen werden.</p> <p>Die bisherige Baufensterausweisung auf Flst. 360/1 lehnt sich an den Bestand und den bisher dort gültigen</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die zulässige Gebäudehöhe für das Gebäude Am Kronenburger Hof 3 in Anlehnung an die Bestandshöhe beibehalten.</p> <p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und</p>
---	---	--

Unser Flurstück 360/1 ist straßenseitig mit ca. 31,50 m das breiteste Grundstück an der Hauptstraße. Das im Entwurf vorgesehene Baufenster lässt jedoch mit einer Breite von ca. 20,50 m nur eine Bebauung von ca. 65 % der Grundstücksbreite zu. Für die westlichen Baufenster entlang der Hauptstraße 1 bis 21 sieht der vorliegende Entwurf jedoch größtenteils eine Bebauung der vollständigen Grundstücksbreiten vor.

Das im Bebauungsplanentwurf dargestellte Baufenster sieht auf unserem Grundstück nur eine Ausnutzbarkeit von ca. 45 % (ca. 357 m²) vor. Das Grundstück ist jedoch 787 m² groß und der Bebauungsplanentwurf ließe über die Grundflächenzahl eine deutlich größere Bebaubarkeit zu.

Auch wenn die Größe des Baufensters und die festgesetzte Grundflächenzahl nicht deckungsgleich sein müssen, die vorliegende Differenz zwischen Bebaubarkeit durch Grundflächenzahl und Bebaubarkeit durch Baufenster ist jedoch sehr groß. Dies wiegt für uns als Eigentümer insbesondere sehr schwer, da die übrigen Grundstücke ein deutlich besseres Verhältnis zwischen Grundflächenzahl und Baufenstergröße aufweisen. Beispielhaft beträgt die Ausnutzbarkeit der maximalen Grundflächenzahl jeweils im Mittel beim Flurstück 360 ca. 91%, beim Flurstück 365/366 ca. 97%, beim Flurstück 386/4 ca. 108%.

Bei unserem Flurstück 360/1 beträgt dieses Verhältnis in vorliegendem Entwurf jedoch nur ca. 57 %. Auch fällt auf, dass uns als Eigentümer der Hauptstraße 23 im vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine weitere Bebauungsmöglichkeit zugesprochen wird, die Baugrenzen umfassen lediglich außenwandscharf das bereits existierende Gebäude.

Allen übrigen Grundstücken im Geltungsbereich erlaubt der Bebauungsplanentwurf jedoch teils sehr großzügige Erweiterungsmöglichkeiten. Beispielhaft seien hier die Baufenster in zweiter Reihe in der Hauptstraße (insbesondere Hauptstraße 7-9) oder die Grundstücke Im Reigart 2a bis 4 genannt, bei welchen die Baufenstergrößen nahezu verdoppelt werden.

Daher möchten wir anregen, dass auch uns als Eigentümergemeinschaft ermöglicht wird eine behutsame Nachverdichtung auf unserem Baugrundstück umzusetzen.

Durch eine Verlängerung des Baufensters bis zur Nachbargrenze der Hauptstraße 25 würde sich die Bebaubarkeit unseres Grundstücks steigern lassen. Diese läge dann zwar noch immer deutlich unter den zuvor genannten Ausnutzbarkeiten anderer Baugrundstücke, würde uns aber eine städtebaulich beispielhafte Nachverdichtung ermöglichen.

Denn wir erkennen in diesem unbebauten Bereich unseres Grundstücks entlang der Hauptstraße eine städtebauliche Lücke, welche durch ihre vorhandene Breite von ca. 11 m ein großes Potenzial zur Schaffung weiteren Wohnraums böte.

Bebauungsplan an, da dieses Gebäude u.a. aufgrund seiner baulichen Tiefe (Anbauten nach Norden) an. Die Baufensterausweisung entspricht zudem im Wesentlichen auch der Darstellung aus dem bisher dort geltenden BPlan „Kronenburger Hof – Rathausstraße, 1. Änderung“ von 1999.

Das städtebauliche Konzept für diese Bebauungsplanänderung sieht in Bereichen wo bereits eine einseitige Grenzbebauung vorhanden ist grundsätzlich eine Anbaumöglichkeit für den angrenzenden Nachbarn zur Gleichbehandlung / Nachverdichtung vor.

Da hier das Nachbargebäude Hauptstraße 25 über eben eine solche einseitige Grenzbebauung verfügt, kann ein Anbau daran städtebaulich befürwortet werden.

Das Baufenster wird daher auf Flst. 360/1 nach Osten bis an das Gebäude Hauptstraße 25 erweitert.

Eine bestehende und grundbuchrechtlich sowie über Baulast gesicherte Zufahrt zur Tiefgarage von Flst. 360 / Am Kronenburger Hof 3 wurde nachrichtlich in den Lageplan aufgenommen.

Diese ist entsprechend bei einer Bebauung der Baulücke zu Flst. 356 im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

untereinander wird das Baufenster nach Osten erweitert, so dass ein Anbau an des grenzständige Gebäude Hauptstraße 25 ermöglicht wird.

Folgende Grafik zeigt beispielhaft eine solche Erweiterung der Baugrenzen auf:



Das Gebäude Hauptstraße 25 bildet grenzständig zu unserem Grundstück bereits eine Brandwand aus, denn ein Anbau an dieses Gebäude war schon in früheren Zeiten angedacht. Dies ist auch den Bauakten zu entnehmen.

Das Gebäude des Flurstücks 360 ist durch die Straße Am Kronenburger Hof erschlossen, gleichzeitig bestehen auf unserem Grundstück sowohl eine privatrechtliche Sicherung der Zufahrt zur Sockelgarage als Grunddienstbarkeit, als auch eine entsprechende Baulast zur Sicherung der Zufahrt zu diesen notwendigen Stellplätzen in der Sockelgarage. Diesen in Grundbuch und Baulastenverzeichnis eingetragenen Rechten würde selbstverständlich Rechnung getragen werden. Daher muss eine Bebauung dieser Lücke also auf die notwendigen Stellplätze unseres Wohn- und Geschäftshauses und auf die gesicherte Zufahrt zum rückwärtigen Hofbereich sowie zur Sockelgarage reagieren.

Vorgesehen ist daher, dass ein solches Bauwerk auf schlanken Stützen oder Wandscheiben errichtet wird. So würde das Erdgeschoss weiterhin in voller Breite der Zufahrt und der Unterbringung der Stellplätze dienen. Besonders durch die Mitbenutzung der inneren Erschließung (Treppenraum) des bereits bestehenden Gebäudes auf unserem Grundstück wäre es planerisch sogar möglich, dass die gesamte Grundstücksbreite zur Schaffung von weiterem Wohnraum herangezogen werden kann. Hierdurch würde uns die Möglichkeit gegeben werden bis zu drei Wohnungen mit insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche zu errichten.

Beispielhaft ist eine solche Bebauung in folgender Skizze dargestellt:



<p>Zu den schriftlichen Festsetzungen möchten wir gerne anmerken, dass diese für die Gebäude innerhalb der nördlichen Baufenster als Dachformen Flachdach und Pultdach mit einer Neigung von 5°-15° zulassen. Mit ihren Traufen werden diese Gebäude in zweiter Reihe dann deutlich höher als die Gebäude an der Hauptstraße wirken. Hier möchten wir daher anregen die zulässigen Dachformen innerhalb des Geltungsbereichs gleich zu behandeln.</p> <p>Als Eigentümergemeinschaft der Hauptstraße 23 möchten wir Sie darum bitten, dass die vorgenannten Einwendungen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden, dies insbesondere in Bezug auf die maximalen Gebäudehöhen und die Größe des Baufensters auf unserem Grundstück.</p> <p>Denn nicht nur sind wir von diesem städtebaulichen Entwurf überzeugt, sondern schließlich würde auch uns weiteres Baurecht zugestanden werden können, wie allen übrigen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfs.</p>	<p>Aus städtebaulichen Gründen der Ortsbildgestaltung sind jedoch an der Hauptstraße keine Flachdächer zugelassen.</p> <p>Hierdurch soll der historisch gewachsene und die das Ortsbild besonders prägende innerörtliche Bereich erhalten bleiben.</p> <p>In der zweiten Reihe, welche städtebaulich nicht so prägend in Erscheinung tritt, sind Flachdächer zulässig.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden die Festsetzungen für die Dachformen und der Abschluss von Flachdächern an der Hauptstraße aus städtebaulichen / gestalterischen Gründen unverändert beibehalten.</p>
---	--	--

f Einwender/in 6

(26.08.2025)

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von ___ und ___ _____, ___, 69221 Dossenheim, und ___ und ___ _____, ___, 69221 Dossenheim, vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht wird anwaltlich versichert.

Unsere Mandanten sind Eigentümer der oben genannten Grundstücke in Dossenheim.

Gegen den derzeit ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße — Im Reigart- Am Kronenburger Hof, 1. Änderungen" erheben unsere Mandanten folgende Einwendungen:

1. Art der Nutzung

Interessant ist, dass hier zwei Arten der baulichen Nutzung zulässig sind. Ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Besonderes Wohngebiet. Unverständlich ist, warum in dem Baufeld der Flurstücke Nr. 387/3, 386 und 386/1 sowohl ein WA als auch ein WB zugelassen werden. Sollte für das Flurstück Nr. 387/3 ein WA und für Nr. 386 ein WB festgesetzt sein, ist völlig unklar, was bezüglich des Flurstücks Nr. 386/1 gelten soll. Dort ist nichts eingetragen. Dies muss jeweils korrigiert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf zeigt, dass hier eine erhebliche Nachverdichtung gewünscht ist. Dies ist politisch gewollt und durchaus begrüßenswert. Allerdings ist zu beachten, dass die Nachverdichtung immer dann die Grenze erreicht hat, wenn nachbarliche Konflikte auftreten. So liegt der Fall hier. Eine Nachverdichtung um jeden Preis führt zu erheblichen Einschränkungen und zu einem Eingriff in die Privatsphäre und daher zu Konflikten. Auch ist unklar, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (insbesondere durch Besonnung und Belichtung) noch gewahrt werden. Die Erhöhung der GRZ und die abweichende Bauweise (siehe hierzu unter Ziff. 3) führt zu erheblichen sozialen Konflikten. Ziel eines Bebauungsplans ist es, dass städtebauliche Missstände verringert werden; nicht, dass solche hervorgerufen werden.

Die Grenze zwischen dem WA und WB verläuft einheitlich entlang der Knödellinie parallel zur Hauptstraße. Die Flächen sind auch farblich (WA rot / WB rotbraun) unterschieden.

Die bisher grauen Eintragungen WA / WB z.B. im Bau-
feld von Flst. 386/1 + 386 + 387/3 usw. sind nicht die aktuellen Bezeichnungen der Art der baul. Nutzung sondern die nachrichtlich dargestellten Baugebietstypen aus dem alten Bebauungsplan. Diese werden nun ebenfalls gelb dargestellt bzw. zur Vermeidung von Fehlinterpretationen ausgeblendet.

Bei dem Gebiet handelt sich um eine historisch gewachsene Gemengelage, bei der sehr viele Gebäude dicht oder direkt aneinander gebaut und die Grundstücke entsprechend hoch baulich ausgenutzt sind. Dem wird durch die Lage und Größe u.a. der Baufenster Rechnung getragen. Es werden aber auch durch die Baufenster klare Abstände zu den an das Gebiet angrenzenden Wohngebiete definiert, welche zusätzlich zu den gem. LBO einzuhaltenden Abstandsflächen teilweise die Gebäudeabstände deutlich erhöhen und frei Achsen für die städtebauliche Gestaltung aber auch für eine angemessene Besonnung und Belüftung etc. sorgen.

Kenntnisnahme

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

3. Bauweise

In dem Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO vorgehen. In dem Textteil des Bebauungsplans heißt es hierzu:

„Innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) können die Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand, in offener oder geschlossener Bauweise oder mit einseitiger Grenzbebauung errichtet werden. Seitliche Abstandsflächen von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen verschiedenen Grundstücken ist nicht erforderlich. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt, diese ergibt sich aus der Länge der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).“

Diese Festsetzung ist völlig unbestimmt und daher rechtsfehlerhaft. Aus der Lektüre dieser Festsetzung bleibt völlig offen, was nun konkret erlaubt ist. Eine solche Festsetzung ist nach der Rechtsprechung gerade nicht möglich. Die entsprechende Kommentarliteratur besagt hier (BeckOK BauNVO/Hornmann, 41. Ed. 15.4.2025, BauNVO § 22, beck-online):

„Unwirksam ist eine Festsetzung, die gleichzeitig die offene und die geschlossene Bauweise zulässt; sie kann nicht als eine Festsetzung einer abweichenden Bauweise angesehen werden. Unzutreffend ist es, iRv § 22 Abs. 3 die geschlossene und die halb-offene Bauweise als festsetzbar anzusehen, weil es jedem betroffenen Nachbarn freistehe, ob er mit Grenzabstand bauen wolle (so VGH München BeckRS 2010, 54319); dies kann allenfalls nach § 22 Abs. 4 S. 1 festgesetzt werden. ... In jedem Fall muss die Gemeinde für andere abweichende Bauweisen hinreichend bestimmte textliche und/oder zeichnerische Festsetzungen treffen (vgl. VGH Mannheim BeckRS 1995, 2^ 1372). Die Ermächtigung der Gemeinde in § 22 Abs. 4 S. 1 umfasst auch die Befugnis, die planerische Grundlage für jeweils einseitig grenzständige Gebäude zu bilden, die kein Doppelhaus sind (vgl. BVerwG NVwZ 2018, 176).“

Eine Grenzbebauung im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten _____ kommt im Osten hier bereits schon deshalb nicht in Betracht, weil hier ein genehmigter Bau im Grenzbereich vorhanden ist und eine Bebauung zu einer erheblichen Beeinträchtigung unseres Mandanten führen würde. Dies wurde in dem Bebauungsplan von 1978 bereits erkannt, so dass dort für diesen Bereich bereits eine Grenzbebauung bzw. geschlossene Bauweise ausgeschlossen war. Daher muss der Bebauungsplan so ausgestaltet sein, dass zwischen den Flurstücken Nr. 384/1 und Nr. 367 keine geschlossene Bauweise möglich ist.

Die Formulierung der Bauweise wurde entsprechend geändert.

Diese entspricht in diesem Bereich im Wesentlichen der bisherigen Festsetzung des aktuell noch gültigen Bebauungsplans, in dem dieser eine Grenzbebauung zulässt, von der auf dem Grundstück 384 auch zweiseitig Gebrauch gemacht wurde.

Das bestehende Wohnhaus des Einwenders auf Flst. 384 verfügt nach Osten selbst über eine einseitige Grenzbebauung. Darüber hinaus ist auf dem östlich angrenzenden Flst. 367 auch bereits eine Grenzbebauung mit einem ehemaligen Stall und Scheunengebäude vorhanden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientiert sich u.a. an den Bestandsbebauungen. D.h. wo eine geschlossene Bauweise oder einseitige Grenzbebauung vorherrscht, soll diese auch weiterhin möglich sein bzw. bei einseitigen Grenzbebauungen auch ein Anbau auf der anderen Seite zur Nachverdichtung ermöglicht werden. Wo bisher jedoch Lücken

Die Formulierung der Bauweise wurde unter Beibehaltung der bisherigen städtebaulichen Ziele entsprechend redaktionell angepasst.

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

<p>4. Erschließung Völlig unklar ist, wie die Grundstücke in zweiter Reihe erschlossen werden sollen. In der Begründung findet sich auf S. 13 nur folgenden Hinweis:</p> <p><i>2.9.3 Verkehrserschließung</i> <i>Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.</i></p> <p><i>Auf S. 16 wird ausgeführt:</i> <i>Gemeindliche Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau etc.) als Grundlage für die Umsetzung / Vollzug des Bebauungsplanes sind auch nicht vorgesehen, daher erfolgt auch kein konkreter Eingriff von Seiten der Kommune.</i></p> <p>Bauplanungsrechtlich sind gefangene Grundstücke nicht gewünscht. Im Rahmen des Bauaufstellungsverfahrens sollen daher Planungskonflikte aufgelöst und nicht herbeigeführt werden. Wie an die Hinterliegergrundstücke herangelaufen und gefahren werden soll, bleibt völlig offen.</p>	<p>durch ein zweiseitiges abrücken von den Grundstücksgrenzen in der Bebauung sind, sollen diese auch zukünftig u.a. zur Erhaltung des Ortsbildes und für eine angemessene Besonnung und Belüftung der Bebauungen frei bleiben. Da hier bereits eine Grenzbebauung auf dem Grundstück des Einwenders mit einem Wohnhaus und auf dem Nachbargrundstück mit Nebengebäuden vorhanden sind, besteht gem. o.g. städtebaulichen Ziel keine Veranlassung hier ein einseitiges Abrücken des Baufensters zu Lasten des Nachbarn vorzusehen.</p> <p>Zudem kann eine Grenzbebauung auf dem Nachbarflurstück 367 nur im Südosten von dem Gebäude des Einwenders stattfinden, welche weder nach Süden oder Westen auf die Hauptrichtungen in Bezug auf eine Besonnung und Belüftung etc. dieses Grundstückes unverhältnismäßige Auswirkungen erkennen lässt.</p> <p>Die Grundstücke an der Hauptstraße erstrecken sich <u>überwiegend allesamt bis in die zweite Reihe bzw. sind durch eine Eigentümeridentität oder bestehende Dienstbarkeiten + Baulasten erschlossen.</u> Eine Bebauung in der zweiten Reihe ist dadurch über das jeweils eigene <u>bzw. belastete</u> Grundstück bis zur Hauptstraße <u>grundstückstechnisch</u> gewährleistet. Eine tatsächliche Andienung dieser Bauflächen an die Hauptstraße kann somit durch jeden Eigentümer selbst hergestellt werden. Hierzu sind ggf. durch bauliche Veränderungen an den Gebäuden an der Hauptstraße (Durchfahrten, Leitungsverbindungen etc.) herzustellen. Eine öffentliche Erschließung der hinterliegenden Grundstücksteile ist daher nicht erforderlich oder vorgesehen.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.</p>
--	---	---

<p>5. Stellplätze Unklar ist auch, wo die baurechtlich notwendigen Stellplätze errichtet werden sollen und wie an diese herangefahren werden soll. Es ist auch nicht vermerkt, dass für die Hinterliegergrundstücke von der Stellplatzverpflichtung nach § 37 LBO abgewichen werden soll. Aufgrund der bereits jetzt beengten Parkplatzsituation in der Umgebung ist völlig unklar, wo die Autos geparkt werden sollen. Es kann keine solche Nachverdichtung geplant werden, ohne dass die Fahrzeuge mitgedacht werden. Dieser Umstand muss nochmals überdacht werden.</p> <p>6. Lärm Aufgrund der überdimensionierten Bebauung und der großen Anzahl an Personen, die im Plangebiet wohnen sollen, ist mit einem erheblichen Lärm auf den Grundstücken unserer Mandantschaft zu rechnen. Dem Bebauungsplan ist keine Schalltechnische Untersuchung beigefügt. Auf S. 14 der Begründung werden zum Thema Immissionen folgende Aussagen getroffen:</p> <p><i>3.3 Immissionen / Emissionen Das Gebiet ist überwiegend von Wohnbebauungen und einzelnen das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Anlagen (Läden, Gastronomie etc.) an der Hauptstraße umgeben, so dass schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße nicht erwartet werden. Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.</i></p> <p>Dies ist aber so nicht ausreichend. Hier muss eine Worst-Case-Szenario bezüglich des anfallenden Lärms erstellt werden. Dann muss geprüft werden, ob durch eine solch hohe Bebauungsdichte und die damit einhergehenden Geräuschen überhaupt eine Nachverdichtung in diesem Maß möglich ist. Dies ist hier vollständig unterlassen worden. Ein entsprechendes Lärmgutachten muss daher nachgeholt werden.</p>	<p>Die erforderlichen Stellplätze gem. LBO sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen. Dies kann in Tiefgaragen, in den Erdgeschossen der Gebäude (Parkdecks und ggf. mittels technischer Einrichtungen wie Doppelparker) etc. oder auf den Freiflächen erfolgen, in dem z.B. mittels Durchfahrten in den Gebäuden an der Hauptstraße die hinteren Grundstücksteile entsprechend erschlossen werden. Der Bebauungsplan grenzt hier die architektonische Freiheit durch seine flexiblen Festsetzungen möglichst wenig ein.</p> <p>Bei den Gebieten handelt es sich im Bestand und in der Planung ausschließlich um Wohngebiete (WA / WB). Auch die Umgebungsbebauungen besteht ausschließlich aus Wohngebieten (WR / WA / WB). Die dadurch auf den zusätzlich ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. durch die Nachverdichtung zusätzlich entstehenden Wohnnutzung und ggf. einzelner sonstiger Nutzungen im WB, welche jedoch nach BauNVO mit der Wohnnutzung vereinbar sein müssen, sind keine Störungen zu erkennen, welche die vorhandenen Wohnnutzungen erheblich beeinträchtigen. Eine Lärmuntersuchung von Wohnnutzungen gegenüber Wohnnutzungen wird daher als nicht sachgerecht und zielführend erachtet.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.</p> <p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.</p>
--	---	---

<p>7. Verkehr</p> <p>Die Ausführungen zum Thema Verkehr in der Begründung können ebenfalls nicht nachvollzogen werden. Dort heißt es auf S. 14 f.:</p> <p><i>3.4 Verkehr</i> <i>Die Auswirkungen dieses planbedingten Mehrverkehrs auf die Anlieger liegen unterhalb der durch aktuelle Rechtsprechungen (VGH Mannheim, VGH München, OVG Koblenz etc.) angehaltenen Schwelle der Abwägungsrelevanz. Nach diesen ist davon auszugehen, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich i.d.R. nur geringfügig und daher nicht mehr abwägungsrelevant ist.</i></p> <p><i>Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs aufgrund der voraussichtlich neu entstehenden Anzahl von Wohneinheiten / Bewohnern des Gebietes liegt voraussichtlich deutlich unter o.g. Schwelle.</i></p> <p>Im Übrigen ist mit Blick auf den Einzelfall eine sachgerechte Konfliktbewältigung nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots im Baugenehmigungsverfahren möglich und zu erwarten.</p> <p>Diese Begründung ist nicht nachprüfbar, da die einschlägige Rechtsprechung nicht vollständig zitiert ist. Der interessierte Bürger kann dies nicht nachlesen. Auch ist nicht korrekt, dass die Konfliktbewältigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen werden kann. Der Bebauungsplan dient der Vermeidung von Konflikten. Im Baugenehmigungsverfahren wird nur geprüft, ob die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden. In diesem Verfahren wird das Thema Verkehr (außer die verkehrstechnische Erschließung) normalerweise nicht betrachtet. Es ist daher völlig unklar, wie dann eine Konfliktbewältigung vorgenommen werden kann.</p> <p>Unklar ist auch, wie man auf 200 Fahrzeugbewegungen kommt. Dies ist weder belegt noch erläutert. Hier liegen gravierende Mängel vor.</p> <p>8. Umweltschutz</p> <p>Auf die Belange des Umweltschutzes wird hier nicht hinreichend eingegangen. In der der Begründung auf S. 29 ist Folgendes festgehalten:</p> <p>4.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden,</p>	<p>Die Immissionen von Stellplätzen und Garagen sind nach der typisierenden Betrachtungsweise im Regelfall als nachbarverträglich und sozialadäquat hinzunehmen. Dies entbindet jedoch ausdrücklich nicht von der Prüfung der Zumutbarkeit der gegebenen Immissionen im Einzelfall.</p> <p>Eine vorauseilende, ausführliche, langwierige und teure verkehrsrechtliche / schalltechnische Prüfung wird daher für dieses Bebauungsplanverfahren aktuell nicht angemessen erachtet.</p> <p>Eine Inaugenscheinnahme ergab keine konkreten Anhaltspunkte für solch massive verkehrliche Konfliktpotentiale, welche die Bebauungsplanänderung ggf. nicht vollzugsfähig erscheinen lassen könnten. Auch verkehrliche / emissionsschutzrechtliche Prüfungen haben sich am Maßstab der praktischen Vernunft auszurichten, Untersuchungen „ins Blaue hinein“ sind nicht erforderlich. Der Aufwand muss dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entsprechen.</p> <p>Von einer problematischen abwägungsrelevanten Verkehrslärmbelastung ist regelmäßig dann nicht auszugehen, wenn die planbedingten Steigerungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt, die bezogen auf einen rechnerischen ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1 bis 2 dB(A) beginnt und 2. im Hinblick auf die Gesamtbelastung mit Lärm keine Gesundheitsgefahren zu erwarten sind, die bei Lärmwerten von mehr als 70 dB(A) tags in Betracht kommen können. <p>Nachverdichtungen können im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Hiervon wird hier Gebrauch gemacht.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.</p> <p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und</p>
---	--	---

Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Baugebietes beruht auf einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung. Dies umfasst insbesondere den Umgang und die Nutzung von Regenwasser. Daher sind Versiegelungen nur mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit zulässig, um die Bildung bzw. Auffüllung der Grundwasservorkommen zu unterstützen und die Kanal- und Gewässernetze zu entlasten.

Die in Ziff. 1.7 der Festsetzung getroffenen Regelungen sind aber gerade nicht ausreichend, um einen Schutz für Natur und Landschaft herzustellen. Hierbei handelt es sich um minimale Vorgaben, die bei modernen Bauvorhaben sowieso durchgeführt werden.

Unklar ist, wie die Eingriffe tatsächlich reduziert bzw. kompensiert werden. Unter Ziff. 3.8.1 auf S. 21 der Begründung sind einzelne interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgelistet. Dies scheint aber nicht vollständig und abschließend durchdacht zu sein, wie die aufgeführten „...“ zeigen.

Zudem ist in der Festsetzung Ziff. 1.8 von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Rede. Dort wird auf die Einzeichnungen im Lageplan verwiesen. Leider sind solche Flächen aber weder im Plan noch in der Zeichenerklärung vermerkt.

9. Treibhausgasbilanzierung

Vorliegend wurde nicht auf die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes eingegangen. Das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 S. 1 Klimaschutzgesetzes (KSG) besagt:

Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.

Die Ziele des KSG sind in § 3 Abs. 1 und 2 KSG normiert. Dort heißt es:

1) Die Treibhausgasemissionen werden im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise wie folgt gemindert:

1. bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 Prozent,
2. bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 Prozent.

Zudem herrscht hier durch die bestehende Gemengelage bereits eine dichte Bebauung mit einer sehr hohen Versiegelung im Bestand und nur sehr geringen Grünanteilen vor.

Daher ist dieser Bereich für eine Nachverdichtung insbesondere mittels höherer Gebäude geradezu prädestiniert.

Eingriffe in die Natur sind daher sehr gering, weshalb auch keine besonderen Ausgleichsmaßnahmen oder zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen zwingend erforderlich erscheinen.

Der Verweis im Textteil auf die Einzeichnung im Lageplan wurde redaktionell korrigiert.

Eine Treibhausgasbilanzierung durch einen Sachverständigen ist u.E. nicht angemessen und erforderlich, da es sich um innerörtliche Nachverdichtung auf bereits bebauten und erschlossenen Flächen im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) handelt und diese einer Neuausweisung von dringend benötigtem Wohnraum im Außenbereich unzweifelhaft vorzuziehen ist.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.

Kenntnisnahme

(2) Bis zum Jahr 2045 werden die Treibhausgasemissionen so weit gemindert, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Nach dem Jahr 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden.

Es stellt sich daher die Frage, wie die §§ 1, la BauGB und § 13 KSG zueinander im Verhältnis stehen. Nach der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urt. v. 04. Mai 2022 — 9 A 7/21; vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 02.10.2024 — 1 KN 34/23) enthalten sowohl §§ 1 Abs. 5 u. 6 BauGB als auch § 13 KSG ein Berücksichtigungsgebot und kein Optimierungsgebot. Dies bedeutet, dass in der planungsrechtlichen Abwägung der Klimaschutz nicht automatisch vorrangig ist. Aus dem Klimaschutzbeschluss des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 157, 30, 198) ergibt sich aber auch, dass das relative Gewicht des Klimaschutzgebotes in der Abwägung mit fortschreitendem Klimawandel zunimmt.

Zu einem Planfeststellungsbeschluss hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Beschl. v. 22.06.2023 — 7 VR 3/23) Folgendes festgehalten:

Gemäß § 1311 KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Dies betrifft den in § 1 KSG niedergelegten Zweck des Gesetzes und insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf die nationalen Klimaschutzziele, die in § 31 KSG näher definiert werden. Der Behörde kommt insoweit eine Pflicht zu, die zu erwartende Menge an Treibhausgasen, welche aufgrund des Projekts emittiert werden, zu ermitteln; nur bei unverhältnismäßigem Ermittlungsaufwand kommt eine Schätzung in Betracht (vgl. Fellenberg/Guckelberger/Fellenberg Klimaschutzrecht, 1. Aufl. 2022, KSG § 13 Rn. 23 f.)."

Dieser Beschluss betraf zwar einen Planfeststellungsbeschluss, der VGH Baden-Württemberg hat die Anwendbarkeit der Norm im Bebauungsplanverfahren mit Verweis auf die oben zitierte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bejaht.

In dem Urteil des VGH Baden-Württemberg (v. 18.07.2024 — 5 S 2375/22) heißt es:

»Diese Ausführungen (des Bundesverwaltungsgerichts im Beschluss v. 22.06.2023 — 7 VR 3/23) belegen, dass auch nach Auffassung des BVerwG auf die Ermittlung der durch den Plan verursachten CO₂-Emissionen nicht vollständig verzichtet werden kann.«

Dies muss daher hier zwingend nachgeholt werden.

10. Örtliche Gestaltungsvorschriften

Unverständlich ist, warum hier fast alle Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden, die es gibt. Normalerweise wird mit einem Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung und auch das örtliche Erscheinungsbild vereinheitlicht und im besten Fall verschönert. Hier ist auffällig, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer fast alles machen können, was sie wollen. Festzuhalten ist, dass ohne einen Bebauungsplan striktere Vorgaben gelten würden als mit diesem Bebauungsplan. Denn läge kein Bebauungsplan vor, müsste sich das jeweilige Bauvorhaben in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB einfügen. Dies ist hier aber gerade nicht der Fall. Ein solch weitreichendes „Festsetzungssammelsurium“ wird kein homogenes Stadtbild erzeugen.

11. Rücksichtnahmegebot

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

Wie oben ausgeführt, sollen hier übermäßig viele Wohneinheiten auf der Fläche ermöglicht werden. Zudem ist festzuhalten, dass die Wohnhäuser sehr nah aneinandergelagert werden können. Es wäre hier eine Gestaltung möglich, die deutlich nachbarverträglicher und weniger rücksichtslos wäre

Es wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen durchaus differenzierte Dachformen festgesetzt. So sind z.B. in dem städtebaulichen und ortsbildprägenden Bereich an der Hauptstraße z.B. nur geneigte Dächer und keine Flach- und Pultdächer zulässig. In den hinterliegenden Bereichen wird dagegen eine größere Freiheit gewährt, da diese Gebäude nicht so prägend für das Ortsbild sind.

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist die Dachform i.d.R. kein Einfügekriterium, weshalb in diesen i.d.R. erstreckt ein Wildwuchs an diversen und unerwünschten bzw. ortsbildunverträglichen Dachformen zu erwarten ist. Dem entgegenet dieser Bebauungsplan mit seinen Örtlichen Bauvorschriften gem. den ausdrücklich und intensiv diskutierten Vorstellungen des Gemeinderats.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. den üblichen städtebaulichen Grundsätzen und Zielen und der Bestandsbebauungen entsprechend angeordnet. Durch die Trennung der Bebauungen in erster und zweiter Reihe durch einen durchgehenden freien Streifen ist somit jeweils auch im Gebäude selbst eine bestmögliche Besonnung und Belichtung zu erzielen, da architektonisch die größten Fensterflächen eines Gebäudes i.d.R. auch nach Süden und Westen ausgerichtet werden.

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

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

<p>12. Zusammenfassung</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der ausgelegte Plan an gravierenden Mängeln leidet. Die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind keinesfalls nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen worden. Vielmehr gewinnt man den Eindruck, dass die meisten Belange entweder überhaupt nicht oder nicht richtig abgewogen wurden. Der Plan muss zwingend überarbeitet werden, da er in dieser Fassung an gravierenden Mängeln leidet, die die Einlegung einer Normenkontrolle geradezu provoziert. Wir gehen daher davon aus, dass der Plan nachgebessert wird. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass eine Nachverdichtung nur in dem Maße vorgenommen wird, dass der nachbarliche Frieden hierdurch nicht gestört wird.</p>	<p>Im westlichen Bereich wird durch kleinere Baublöcke gem. den Bestandsbebauungen eine weitere Auflockerung erreicht. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung oder Verletzung des Rücksichtnahmegebotes durch diese Anordnung der Baufenster ist daher nicht nachvollziehbar erkennbar.</p> <p>Die notwendigen / gesetzlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken müssen zudem zu den außerhalb der Baufenster gelegenen Grundstücksgrenzen und unabhängig der Lage der Baufenster grundsätzlich eingehalten und im Bauantrag nachgewiesen werden. Mit Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorgaben kann auch i.d.R. davon ausgegangen werden, dass die nachbarschützenden Belange ausreichend gewahrt sind.</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt das Gebot der Rücksichtnahme. Die Belange der benachbarten Grundstückseigentümer werden nicht unzumutbar zurückgestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.</p>
---	--	---

<p>g Einwender/in 7 (29.08.2025)</p> <p>am letzten Tag der Einspruchsfrist möchte ich nach mehrfachem Emailverkehr und Diskussionen der letzten Monaten nun die letzte Chance nutzen, um Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben der Firma Orani in der Hauptstraße 13-15 einzulegen.</p> <p>Der genannte Emailverkehr und die letzte öffentliche Sitzung des Gemeinderates waren rückblickend alles in allem ernüchternd. Ebenfalls rückblickend kann konstatiert werden, dass jedwede Einwände chancenlos waren. Das Narrativ der Gemeindeverwaltung führte die Räte zielstrebig zur Zustimmung und damit auch zur Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Bis auf Herrn Justus Heine wohnt keiner der Räte in diesem Gebiet und kann sich die Dimension dieser erstickenden Großbebauung wirklich vorstellen. Die letzte Ortsbegehung fand im Dunkeln statt, und man schien sich schon vorher einig zu sein, dass das Projekt in dieser Größe genehmigt werden würde.</p> <p>Im Laufe der Monate konnte man nicht umhin, bei den Maßen den Überblick zu verlieren: die Pläne und Angaben der Firma Orani waren teils schlichtweg falsch.</p> <p>Der große Bau für „Studenten“ in der zweiten Baureihe darf laut Ihrer Zustimmung bis zu 3,50 m an die Grundstücksgrenzen gesetzt werden. Die Höhe nimmt uns jegliches Licht, die Nähe der Miniwohnungen ist erdrückend.</p> <p>Alle Vorschläge zur Änderung der Größe des Gebäudes hat Herr Orani strikt abgelehnt. Für ihn ist es ein Projekt, eine Investition unter sehr vielen, für uns stellt dieser Bau einen eklatanten Einschnitt in unser Wohnen und unsere Leben dar.</p> <p>Daher hiermit nochmals: ich lege Einspruch gegen dieses überdimensionierte Gebäude im alten Dossenheimer Ortskern ein!</p> <p>Bauen mit Maß!</p>	<p>Der Gemeinderat hat sich über mehrere Monate und viele Sitzungen und Ortsterminen ausführlich mit der geplanten Bebauung an der Hauptstraße beschäftigt und ausführlich die Belange aller inklusive der Nachbarn gegeneinander und untereinander abgewogen. Insbesondere wurden hier auch die Höhe der geplanten Bebauungen und die Verdichtung intensiv durch Visualisierungen etc. thematisiert.</p> <p>Die geplante Bebauung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht den städtebaulichen und kommunalen Zielen einer Nachverdichtung im Ortskern zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und für die weitere Entwicklung der Gemeinde Dossenheim.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.</p>
---	---	---

<p>h Einwender/in 8 (29.08.2025)</p> <p>Einwendungen gegen den Bebauungsplan Hauptstraße / Am Kronenburger Hof</p> <p>wir möchten hiermit Einwendungen gegen den Bebauungsplan Hauptstraße/ Am Kronenburger Hof erheben.</p> <p>Dieses Gebiet war lange Zeit als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die bestehenden Strukturen sollten erhalten werden, die Wohnqualität verbessert und alles sollte sich behutsam entwickeln.</p> <p>Mit den neuen, geplanten Änderungen des Bebauungsplans entsteht eine neue Situation. Der Charakter des Wohngebiets verändert sich grundlegend durch eine überdimensionierte Neubebauung.</p> <p>Das bedeutet für die Anwohner (u.a. unsere Mieter) mehr Verkehr, mehr Lärm und insgesamt eine schlechtere Lebensqualität. Die Mieten und Grundstückspreise werden höher und unerschwinglich für Menschen, die schon seit langer Zeit dort leben.</p> <p>Die geplante Bebauung erscheint insgesamt unpassend und in Teilen überproportioniert, etwa in Bezug auf die Gebäudehöhe.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Bebauungsplan in der Weise zu überarbeiten, dass das gewachsene Wohnumfeld erhalten bleibt und dass er den Menschen, die in diesem Gebiet leben, zugutekommt und vorrangig deren Interessen berücksichtigt.</p>	<p>Der Gemeinderat hat sich über mehrere Monate und viele Sitzungen und Ortsterminen ausführlich mit der geplanten Bebauung an der Hauptstraße beschäftigt und ausführlich die Belange aller inklusive der Nachbarn gegeneinander und untereinander abgewogen. Insbesondere wurden hier auch die Höhe der geplanten Bebauungen und die Verdichtung intensiv durch Visualisierungen etc. thematisiert.</p> <p>Die geplante Bebauung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht den städtebaulichen und kommunalen Zielen einer Nachverdichtung im Ortskern zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und für die weitere Entwicklung der Gemeinde Dossenheim.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die vorliegende Planung als ausgewogen und sachgerecht erachtet und unverändert beibehalten.</p>
---	---	---