

Gemeinde Dossenheim

Bebauungsplan „Ortsmitte II A“, 3. Änderung

Betrachtung der Umweltbelange

Oktober 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Dossenheim

Rathausplatz 1

69221 Dossenheim

Bearbeiter:

IUS Institut für Umweltstudien

Team Ness GmbH

Heidelberg · Potsdam · Kandel



Projektleitung:

Ralf Harter, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)

Bearbeitung:

Susanne Blattner, Dipl.-Geografin

Projekt-Nr. 45050

Auftraggeber:

Gemeinde Dossenheim

Rathausplatz 1

69221 Dossenheim

Tel.: (06221) 8651-0

Bearbeiter:

IUS Team Ness GmbH

Römerstraße 56

69115 Heidelberg

Tel.: (0 62 21) 1 38 30-0

E-Mail: heidelberg@team-ness.de

Dossenheim, den 23.10.2025

Heidelberg, den 23.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung.....	1
1.1	Lage und Größe des Plangebiets	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	3
1.3	Wesentliche fachgesetzliche und fachplanerische Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
1.4	Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	15
2	Bestandsaufnahme der Umweltbelange (Schutzgüter)	18
2.1	Pflanzen und Tiere einschließlich Biologische Vielfalt.....	18
2.1.1	Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen.....	18
2.1.2	Tiere	19
2.2	Boden/Fläche	20
2.3	Wasser	22
2.3.1	Grundwasser	22
2.3.2	Oberflächengewässer.....	22
2.4	Klima/Luft	23
2.5	Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)	23
2.6	Mensch (Gesundheit und Erholung/Freizeit).....	23
2.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	24
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
3	Wirkungsprognose (Umweltprüfung).....	28
3.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Status quo-Prognose).....	28
3.2	Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung / Mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG.....	28
4	Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	30
4.1	Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen zur Integration in den Bebauungsplan	32
4.2	Begründung der landschaftspflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen.....	43
5	Artenschutzrechtliche Betrachtung	46
5.1	Artenschutzrechtliche Grundlagen	46
5.2	Analyse der artenschutzbezogenen Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten.....	47
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.....	48

5.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	48
5.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflan-zungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen)	50
6	Umweltschadensgesetz	52
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	54
8	Literatur (Auswahl).....	56

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage Bebauungsplan „Ortsmitte II A“ im Zentrum von Dossenheim (© OpenStreetMap contributors).....	2
Abbildung 2:	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte II A“ im Luftbild (©LGL-BW (2024) Datenlizenz Deutschland - Digitales Orthophoto (DOP) - Version 2.0, www.lgl-bw.de)	3
Abbildung 3:	Bebauungsplan „Ortsmitte IIa, 3. Änderung“ – Vorabzug (Quelle: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stand 20.09.2025).....	5
Abbildung 4:	Lageplan Altstandorte	7
Abbildung 5:	Lageplan archäologischer Prüffall (rote Linie: grobe Abgrenzung des Geltungsbereichs).....	9
Abbildung 6:	Abgrenzung Wasserschutzgebiet „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ (©LGL-BW (2024) Datenlizenz Deutschland - Digitales Orthophoto (DOP) - Version 2.0, www.lgl-bw.de)	10
Abbildung 7:	Lärmkartierung 2022 gemäß BImSchG, sechster Teil / Richtlinie 2002/49/EG: Schienen-verkehrslärm 24 Stunden (Quelle: LUBW).....	11
Abbildung 8:	Lärmkartierung 2022 gemäß BImSchG, sechster Teil / Richtlinie 2002/49/EG: Straßen-verkehrslärm 24 Stunden (Quelle: LUBW).....	12
Abbildung 9:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, Gesamtfortschreibung 2020 (hellblaue Markierung: Geltungsbereich).....	15
Abbildung 10:	Lageplan Kulturdenkmal	24
Abbildung 11:	Vergleich verschiedener Leuchten (Quelle: Rössler et al. 2022).....	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bodenfunktionen, bewertete Parameter und Bodenfunktionsbewertung (eigene Darstellung)	21
Tabelle 2:	Schutzgutbezogene Zusammenstellung von Wechselwirkungen (nach SPORBECK et al., 1997, verändert)	25
Tabelle 3:	Denkbare bau-, anlage- und betriebsbedingte Vorhabenwirkungen	28

1 Anlass und Aufgabenstellung

In Dossenheim stehen derzeit nur wenige Flächenreserven für die Wohnbauentwicklung seitens der Gemeinde zur Verfügung. Daher legt die Gemeinde seit längerem einen Fokus auf die Innenentwicklung.

Für den Vorhabenbereich besteht seit 01.08.1997 der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte II A“, der bisher zweimal geändert wurde. Der rechtskräftige Bebauungsplan inkl. der Änderungen setzt für das Plangebiet besondere Wohngebiete, öffentliche Verkehrsflächen sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten fest. Es sind zwei bis maximal drei Geschosse zulässig. Für die Grundflächenzahl (GRZ) werden Festsetzungen zwischen 0,3 und 0,8 getroffen.

Gegenwärtig ist die Bebauung im Geltungsbereich vorwiegend zweigeschossig zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses. In der rückwärtigen Bebauung sind zahlreiche, ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude wie Schuppen und Scheunen vorhanden. Die unbebauten Flächen werden als Hausgärten genutzt.

Neben der überwiegenden Wohnnutzung gibt es im Geltungsbereich vereinzelte Dienstleistungsnutzungen entlang der Friedrichstraße. An der Ecke Bahnhofstraße/Friedrichstraße befindet sich ein Lebensmittelmarkt.

Um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten und gleichzeitig ein sinnvolles Maß der Nachverdichtung zu ermöglichen, soll mit der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte II A“ eine zuverlässige Rechtsgrundlage für die Durchführung von Maßnahmen zur Innenentwicklung erarbeitet werden. Hierbei liegen die Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich. Es besteht jedoch die Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.1 Lage und Größe des Plangebiets

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte II A“ liegt im Zentrum von Dossenheim und ist ca. 4,6 ha groß. Er grenzt im Süden an die Bahnlinie Heidelberg – Weinheim – Mannheim und reicht im Norden bis zur Bahnhofstraße. Im Westen wird der Geltungsbereich von der Richard-Wagner-Straße bzw. der westlichen Beethovenstraße begrenzt. Im Osten bildet die Friedrichstraße bzw. südlich der Wilhelmstraße die Grundstücke entlang der Friedrichstraße die Geltungsbereichsgrenze. Die Beethovenstraße quert den Geltungsbereich. Im Norden verläuft ein Fuß- und Radweg von der Richard-Wagner-Straße zur Bahnhofstraße, der über einen weiteren Fuß- und Radweg an die Friedrichstraße angeschlossen ist.

Abbildung 1 zeigt die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte II A“ im Zentrum von Dossenheim. In Abbildung 2 ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Luftbild dargestellt.



Abbildung 1: Lage Bebauungsplan „Ortsmitte II A“ im Zentrum von Dossenheim (© OpenStreetMap contributors)

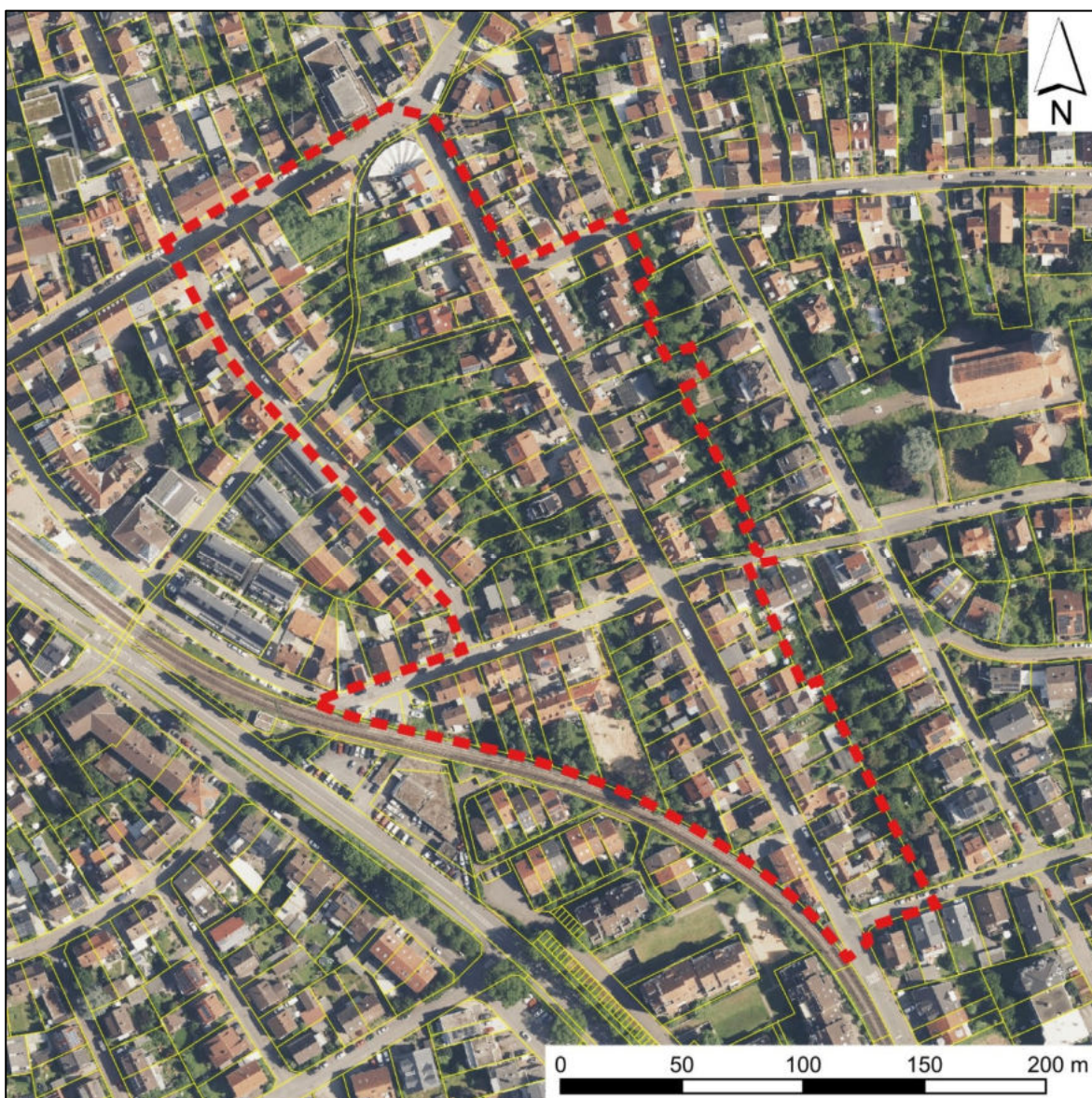


Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte II A“ im Luftbild (©LGL-BW (2024) Datenlizenz Deutschland - Digitales Orthophoto (DOP) - Version 2.0, www.lgl-bw.de)

Die Gemeinde Dossenheim liegt ca. 5 km nördlich von Heidelberg in der Großlandschaft (Naturraum 3. Ordnung) „Nördliches Oberrhein-Tiefland“. Der geplante Geltungsbereich liegt im Naturraum 4. Ordnung „Bergstraße“.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Ziele der Planung sind:

- Aktivierung von leerstehenden Gebäuden
- Umnutzung von Nichtwohngebäuden (Scheunen, Schuppen, gewerblich genutzte Objekte, deren Betrieb durch Emissionsauflagen eingeschränkt wird)
- angemessene und maßvolle Verdichtung

- Aufrechterhaltung der bestehenden Qualitäten nahe dem Ortskern
- Dauerhafte Sicherung der Strukturen und des Gebietscharakters

Folgende städtebaulichen Zielsetzungen wurden formuliert:

- Entsiegelung und Erhalt Grünflächen / Böschung
- Städtebauliche Kante entlang der Straßen durch Trauf- und Firshöhen
- Einhaltung der Firstrichtung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (traufständig)
- Aufstockung (Geschossigkeit III im gesamten Plangebiet)
- Aufstockung (Geschossigkeit III + D in Teilbereichen)
- GRZ 0,6 entlang den Straßenzügen in offener Bauweise
- GRZ 0,4 in den rückwärtigen Bereichen mit abweichender Bauweise (ein- bzw. zweiseitige Grenzbebauung)

Der Bebauungsplan umfasst bereits bebaute Grundstücke in der Ortsmitte von Dossenheim (Abbildung 2) und bezieht sich nicht auf konkrete, sich in Planung oder bereits in der Umsetzung befindliche Bauvorhaben, sondern soll als Grundlage für zukünftige Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans soll den Anwohnern die Möglichkeit gegeben werden, Gebäude (vor allem Nebengebäude) im Sinne einer Nachverdichtung auf maximal drei Vollgeschosse aufzustocken bzw. die Dachgeschosse auszubauen. Aktuell gibt es im Geltungsbereich einige laufende Bauvorhaben, deren Bauanträge bereits genehmigt wurden.

Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans ist, die Grünstrukturen und den Baumbestand in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke und an der Böschung zur Bahnlinie zu sichern sowie den Fußweg von der Richard-Wagner-Straße zur Bahnhofstraße und zur Friedrichstraße zu erhalten.

Abbildung 3 zeigt einen Vorabzug des Bebauungsplans „Ortsmitte IIa, 3. Änderung“.

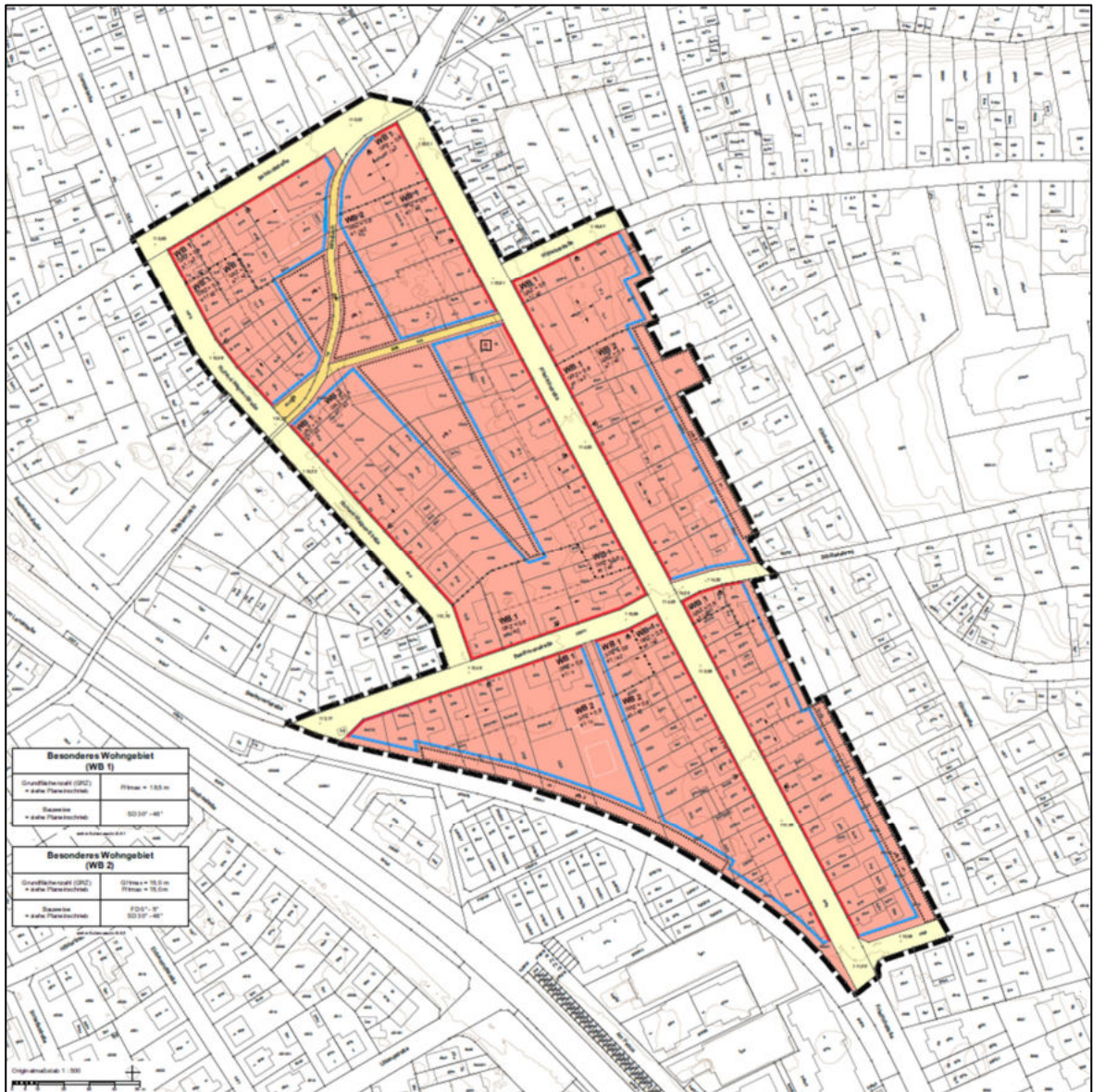


Abbildung 3: Bebauungsplan „Ortsmitte IIa, 3. Änderung“ – Vorabzug (Quelle: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stand 20.09.2025)

1.3 Wesentliche fachgesetzliche und fachplanerische Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie pauschal geschützte Biotope

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes, noch weist er nach § 33 NatSchG BW pauschal geschützte Biotope auf.

Fachplan landesweiter Biotopverbund

Der Geltungsbereich beinhaltet keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds.

Baugrund / Altablagerungen / Altlastenverdachtsfläche / Bodenbelastungs- und Bodenschutzgebiete

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Gemäß Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vier Grundstücke, die als Altstandorte (AS) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.

Es handelt sich hierbei um die Standorte

- Obj.-Nr. 06012-000, AS „Schlosserei Gauch-Riedling, Bahnhofstr. 11“, Grundstück Flst.-Nr. 491/4
- Obj.-Nr. 04617-000, AS „Bauunternehmung Reinhard, Friedrichstr. 12“, Grundstück Flst.-Nr. 476/1
- Obj.-Nr. 04637-000, AS „Zimmerei Barth, Schlüsselweg 2“, Grundstück Flst.-Nr. 3618
- Obj.-Nr. 04618-000, AS „Bau- und Möbelschreinerei Schuler, Friedrichstr. 43“, Grundstück Flst.-Nr. 3615/2

Diese Angaben beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2018) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

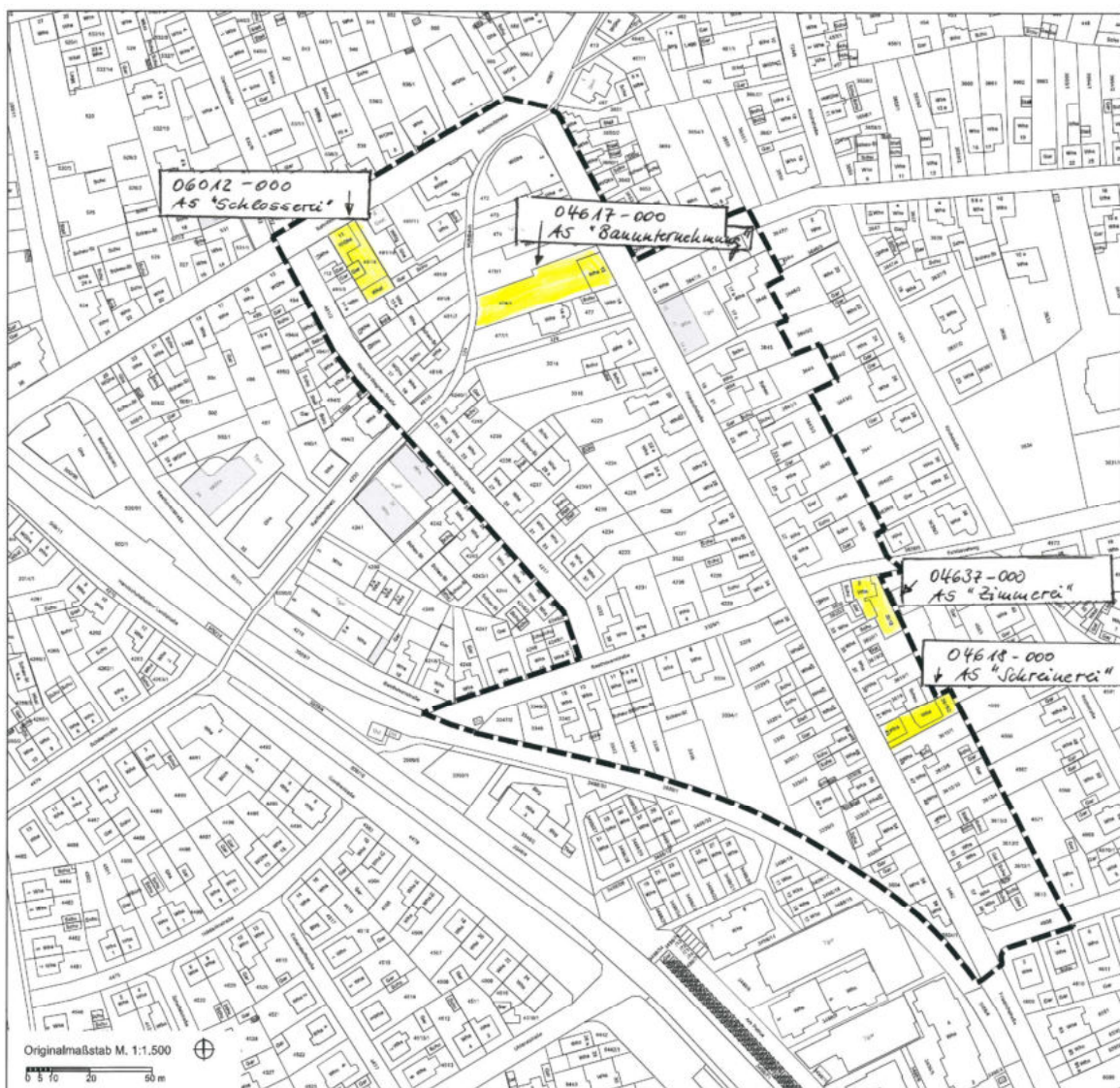


Abbildung 4: Lageplan Altstandorte

Die aufgeführten Altstandorte sind für den Wirkungspfad (WP) Boden-Grundwasser entweder auf Beweismiveau 1¹ oder auf dem geringerwertigen Vorklassifizierungsniveau mit Handlungsbedarf „A-Ausscheiden“ bewertet. Mit der Einstufung der Altstandorte in die Handlungskategorie „A“ ist keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der Fläche verbunden. 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.

Ferner wurde im Rahmen der Erhebungen für keinen der Altstandorte eine Betrachtung und Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch (umnutzungs- bzw. wohnnutzungsrelevant)

¹ BN 1 (Beweismiveau 1): Es liegen noch keine Analyseergebnisse vor. Verdacht auf das Vorliegen einer Altlast wird mit den Informationen aus der historischen Erhebung begründet.

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.

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.

Bei den genannten Altstandorten sowie bei Betriebsaufgaben nach 2018 wird eine Umnutzung und Entwicklung von gewerblichen Leerstand deshalb eine Vorprüfung hinsichtlich einer potenziellen Altlastenrelevanz der Flächen nach sich ziehen. Insbesondere bei Neubebauungen und Nutzungsänderungen mit sensiblerer Folgenutzung (z. B. Wohnnutzung) können altlasten-rechtliche Aspekte von tragender Bedeutung sein.

Bodendenkmäler/Grabungsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte

- Gräberfeld unbestimmter Zeitstellung (Listen-Nr. 17, ADAB-Id. 101915187); Prüffall² (Abbildung 5).

² Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist.

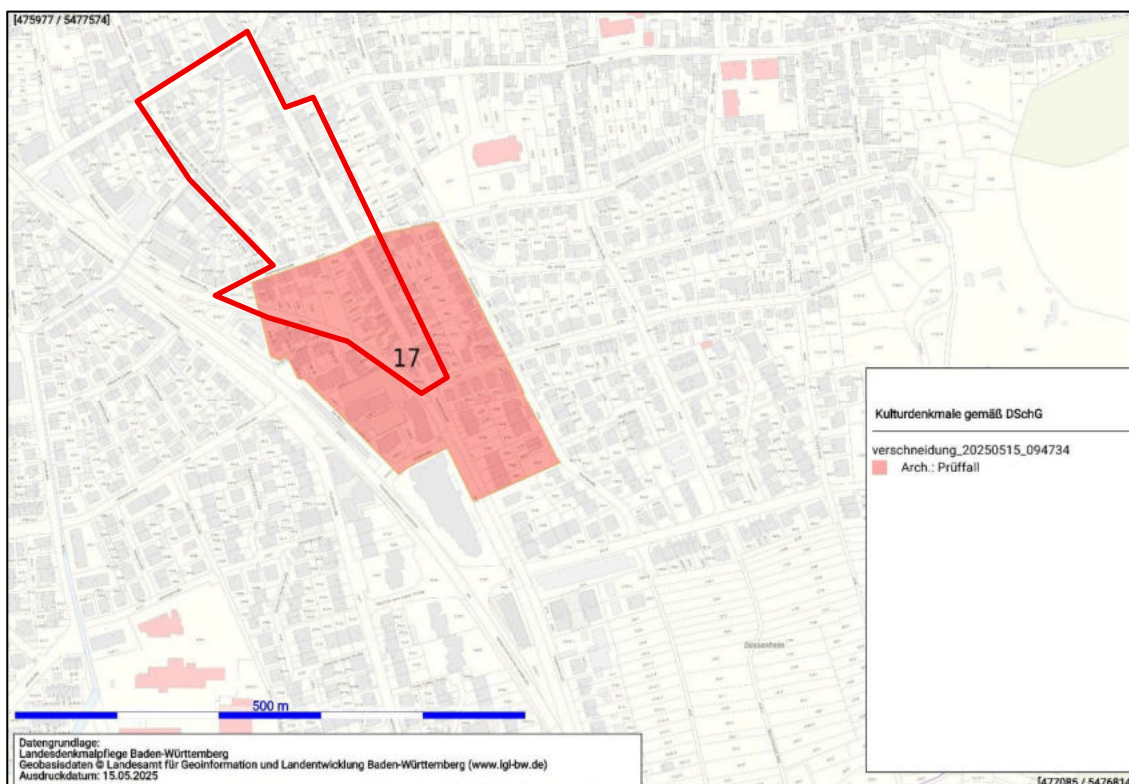


Abbildung 5: Lageplan archäologischer Prüffall (rote Linie: grobe Abgrenzung des Geltungsbereichs)

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben

Der Planbereich liegt anteilig innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ mit der Wasserschutzgebietsnummer 226.042 (Abbildung 6). Es gelten daher die Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone IIIB. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand werden Handlungsverbote entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung durch die geplante Maßnahme nicht berührt oder verletzt.

Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete sind nicht betroffen.

Entwässerungskonzept

Im Rahmen der Strategie für ein Urbanes Wasserressourcenmanagement (UWRM) in Siedlungsgebieten wird angestrebt, sich zukünftig stärker am natürlichen Wasserhaushalt einer un bebauten Fläche als Referenz zu orientieren. Eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz ist anzustreben.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

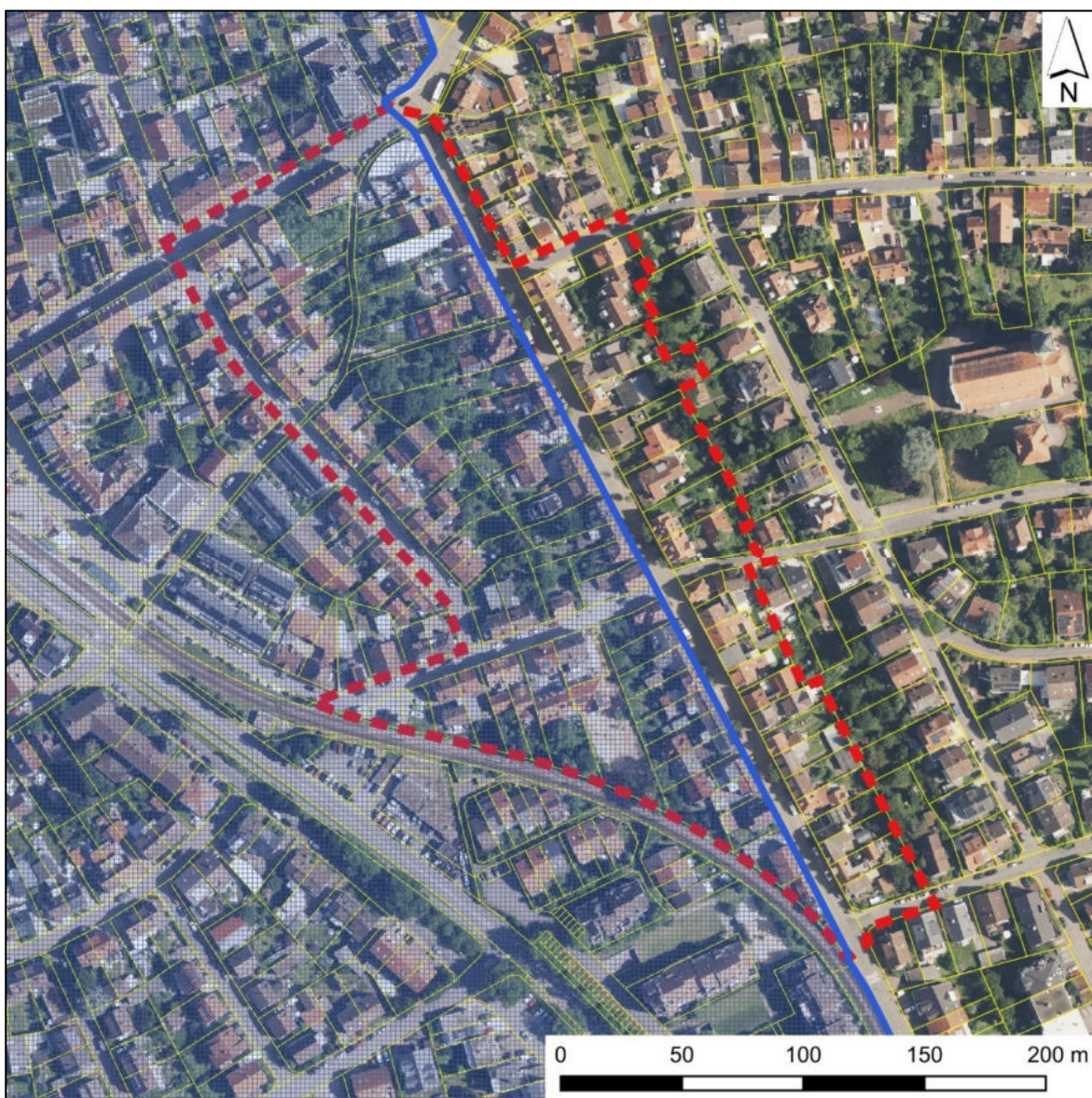


Abbildung 6: Abgrenzung Wasserschutzgebiet „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ (©LGL-BW (2024) Datenlizenz Deutschland - Digitales Orthophoto (DOP) - Version 2.0, www.lgl-bw.de)

Lärm

Aus fachgesetzlicher Sicht ergibt sich (insbesondere für Neuplanungen) die Verpflichtung zur Einhaltung von Immissionsricht-/grenzwerten für Geräusche, deren Höhe je nach Schutzwürdigkeit des Gebiets unterschiedlich definiert ist.

Schallemissionsquellen in der Umgebung des Geltungsbereichs sind die südwestlich des Geltungsbereichs verlaufende Bahnlinie sowie die Bundesstraße B3 (Handsuhshheimer Landstraße).

Die Lärmkartierung 2022 ergab nur für die äußersten Randbereiche im Süden des Geltungsbereichs eine von den Bahngleisen ausgehende Lärmbelastung von $\geq 65 \text{ dB(A)}$ ³. Für weitere Bereiche im Süden des Geltungsbereichs wurde eine von den Bahngleisen ausgehende Lärmbelastung von $\geq 55 - 64 \text{ dB(A)}$ verzeichnet. Die Beeinträchtigungen der von der Bundesstraße ausgehenden Schallemissionen beschränken sich auf einen kleinen Bereich im Südwesten des Geltungsbereichs. Die Lärmbelastung betrifft lediglich die rückwärtigen Grundstücksbereiche bis hin zu Nebengebäuden, Wohngebäude sind nur sehr vereinzelt betroffen. Im Norden des Geltungsbereichs ist gemäß Lärmkartierung 2022 keine Lärmbelastung vorhanden (Abbildung 7, Abbildung 8).

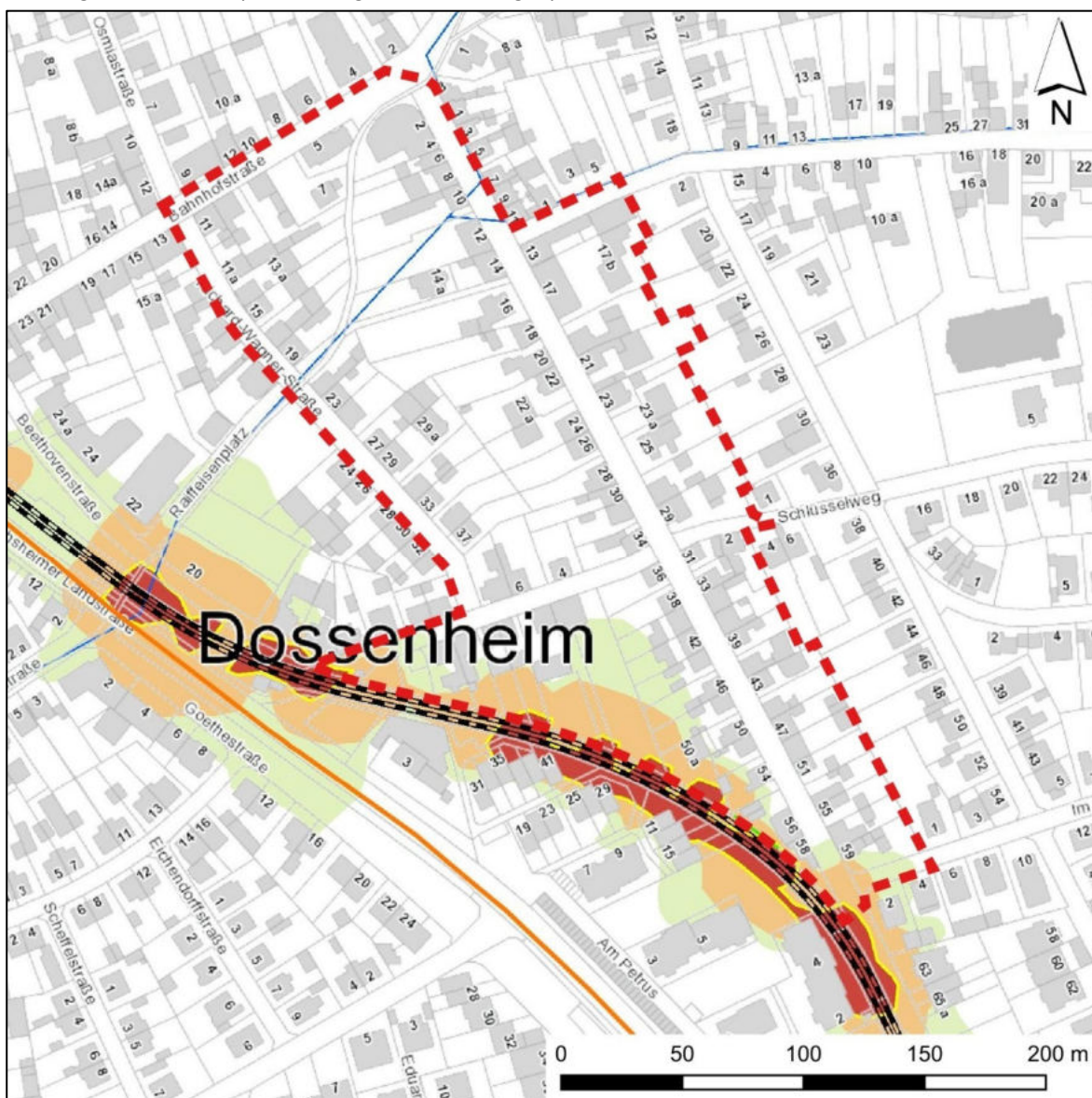


Abbildung 7: Lärmkartierung 2022 gemäß BImSchG, sechster Teil / Richtlinie 2002/49/EG: Schienenverkehrslärm 24 Stunden (Quelle: LUBW)

³ Lärmindex L_{DEN} (24 Stunden)

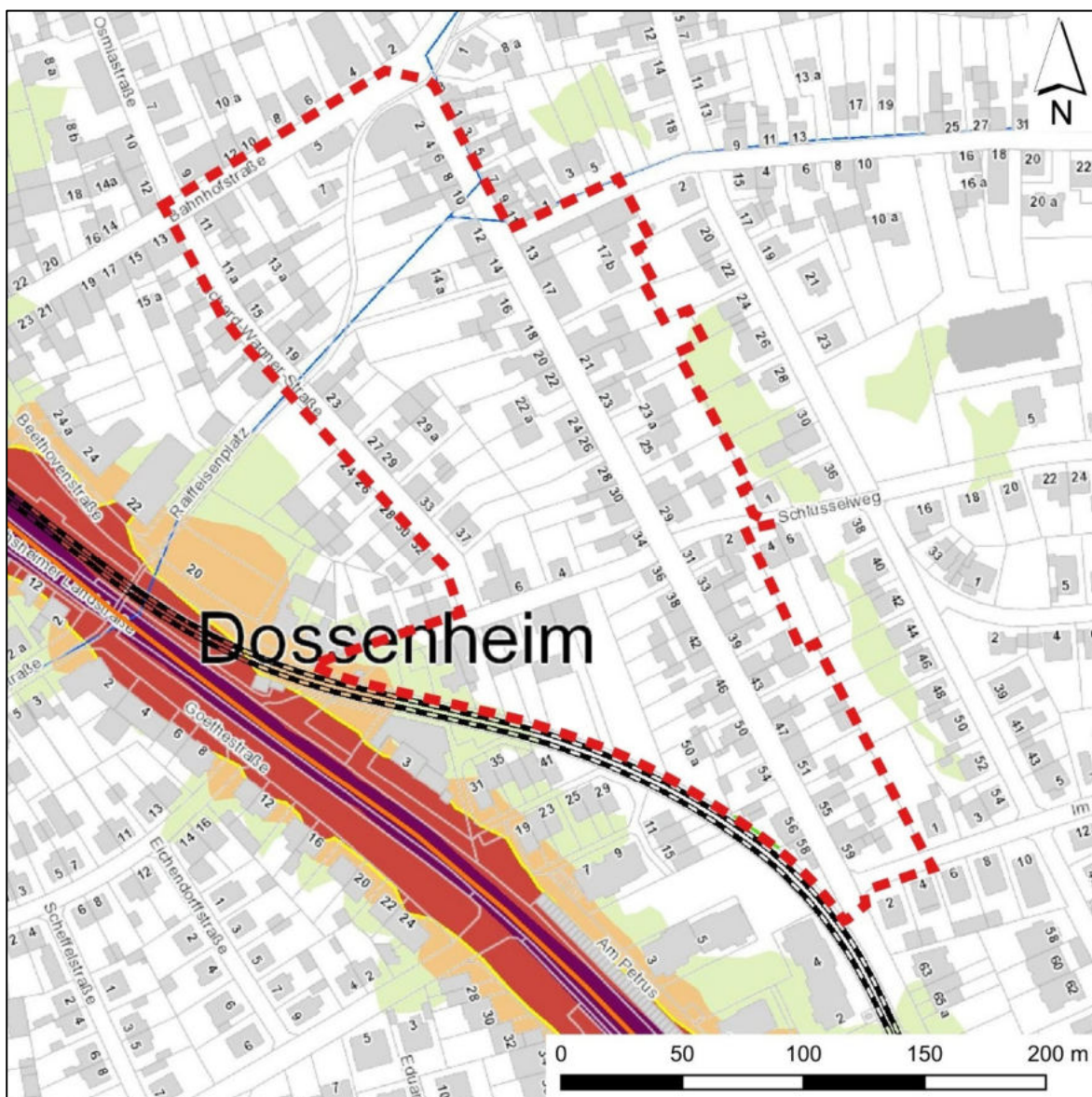


Abbildung 8: Lärmkartierung 2022 gemäß BImSchG, sechster Teil / Richtlinie 2002/49/EG: Straßenverkehrs-lärm 24 Stunden (Quelle: LUBW)

Luftqualität

Aus fachgesetzlicher Sicht ergibt sich die Verpflichtung zur Einhaltung von Immissionsgrenzwerten bestimmter Substanzen in der Luft (siehe insb. 39. BImSchV). Bei Überschreitung bzw. der Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten (bzw. Summenwerte aus Immissionsgrenzwert + Toleranzmarge) oder Alarmschwellen sollen Luftreinhaltepläne bzw. Aktionspläne aufgestellt werden, die die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung der Luftverunreinigungen festlegen (siehe § 47 BImSchG). Für die in den Ballungsräumen und Gebieten betroffenen Kommunen – nicht für die gesamte Gebietsfläche – erstellt die zuständige Landesbehörde Luftreinhaltepläne, über die der Kommission der Europäischen Union berichtet werden muss. Der Geltungsbereich liegt jedoch nicht in einem entsprechenden Gebiet.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Die Klimaschutz- und Energieberatungsagentur Heidelberg-Rhein-Neckar-Kreis (KliBa gGmbH) hat im Auftrag der Gemeinde Dossenheim ein Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Dossenheim erstellt⁴. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen der Gemeinde Dossenheim zu reduzieren und damit auf lokaler Ebene dauerhaft einen Beitrag zum globalen Klimaschutz zu leisten. Gemäß Klimaschutzkonzept lag im Bilanzjahr 2010 der Anteil der privaten Haushalte am Energieverbrauch der Gemeinde Dossenheim bei 47 %. Die privaten Haushalte verursachen mit 49 % fast die Hälfte der Gesamt-Treibhausgasemissionen von Dossenheim. Neben übergeordneten Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen sowie die Energieversorgung, das Gewerbe, die Verwaltung und den Verkehr betreffende Maßnahmen wurden im integrierten kommunalen Klimaschutzkonzept Handlungsempfehlungen entwickelt, mit denen die privaten Haushalte ihren Energieverbrauch und damit ihre CO₂-Produktion verringern können:

- „Bitte recht freundlich“: Hausbesitzern wird in anschaulicher Weise der positive Effekt durchgeführter Sanierungsmaßnahmen aufgezeigt. Die Maßnahme umfasst eine kostenlose Anfertigung von Wärmebildern ausgewählter Gebäude sowie eine kostenlose Erstberatung. Nach der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen werden erneute Wärmebildaufnahmen angefertigt, um die Erfolge durch einen Vorher-Nachher-Vergleich aufzeigen zu können.
- „Sichtbar machen“: Durch diese Maßnahme sollen möglichst viele Haushalte dafür gewonnen werden, gemeinsam den Stromverbrauch der teilnehmenden Haushalte, um durchschnittlich 10% zu senken. Im Mittelpunkt steht der bewusstere Umgang mit dem Einsatz von Strom, sowie die Nutzung effizienterer Technik. Neben der Verbrauchsreduzierung beim Licht (LED-Lampen und Leuchten) geht es auch um einen Austausch von Heizungspumpen, Vermeidung von Stand-by und einen energiebewussteren Umgang mit alltäglichen Geräten.

Die Gemeinde Dossenheim legt großen Wert auf die Umsetzung der Agenda 2030. Daher verfasste die Gemeinde im Jahr 2024 einen Nachhaltigkeitsbericht⁵, der zum einen den Status Quo der Umsetzung der Agenda 2030 abbildet, aber auch weitere Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der 17 globalen Ziele im Bereich Nachhaltigkeit (Sustainable Development Goals, SDG) gibt. Schwerpunkte im Verwaltungshandeln stellen die SDGs „Bezahlbare und saubere Energie“ und „Maßnahmen zum Klimaschutz“ dar. Neben einer Vielzahl von Maßnahmen zum Klimaschutz (z. B. Installation von PV-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden, Umstellung der Beleuchtung öffentlicher Einrichtungen auf LED, Anschaffung von Elektrofahrzeugen und E-Bikes, Schaffung der Stelle „Energiemanager/in“ und des Fachdienstes „Umwelt, Energie und Mobilität“) wurde im Jahr 2022 die Förderung von PV-Anlagen auf Wohngebäuden in das Ökologieprogramm der Gemeinde Dossenheim aufgenommen. Im Februar 2021 wurde die Initiative „Klimawerkstatt Dossenheim“ gegründet, um weitere Projekte für den Klimaschutz auf die Beine zu stellen.

⁴ KliBa gGmbH (2014): Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Dossenheim.

⁵ Gemeinde Dossenheim (2024): Nachhaltigkeitsbericht der Gemeinde Dossenheim.

Ziele der Raumordnung (insb. Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und Vorranggebiete)⁶

Die Gemeinde Dossenheim liegt im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar. Für diesen ist im einheitlichen Regionalplan folgendes Ziel bzw. folgender Grundsatz der Regionalplanung formuliert: *„Der hochverdichtete Kernraum soll in seiner räumlichen Struktur gesichert und so weiterentwickelt werden, dass er seine übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben unter Wahrung seiner Funktion als Lebensraum für die dort ansässige Bevölkerung erfüllen kann.“* Neben der qualitativ hochwertigen Infrastruktur an Forschungs-, Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen spielen in diesem Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunkt innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar auch die guten Lebensbedingungen eine große Rolle. Vorhandene Flächenpotenziale im Siedlungsbestand sind im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung zu nutzen.

In der Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplans ist der Geltungsbereich als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder Vorranggebiete sind im Umfeld des Geltungsbereichs nicht ausgewiesen. Die Bahnlinie Heidelberg – Weinheim – Mannheim und die Bundesstraße B3 sind als Schienen- bzw. Straßenverbindung von regionaler Bedeutung.

Flächennutzungsplan 2020

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben entspricht somit der Flächennutzungsplanung.

Der Flächennutzungsplan enthält zudem ein Ausgleichskonzept mit geschützten und schutzwürdigen Landschaftsteilen sowie Kompensationsräumen für gemarkungsübergreifende Landschaftsentwicklungsprojekte des Nachbarschaftsverbands. Demnach sind die Freiflächen östlich von Dossenheim Teil des Kompensationsraums „Lebendige Bergstraße“.

⁶ Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 2014

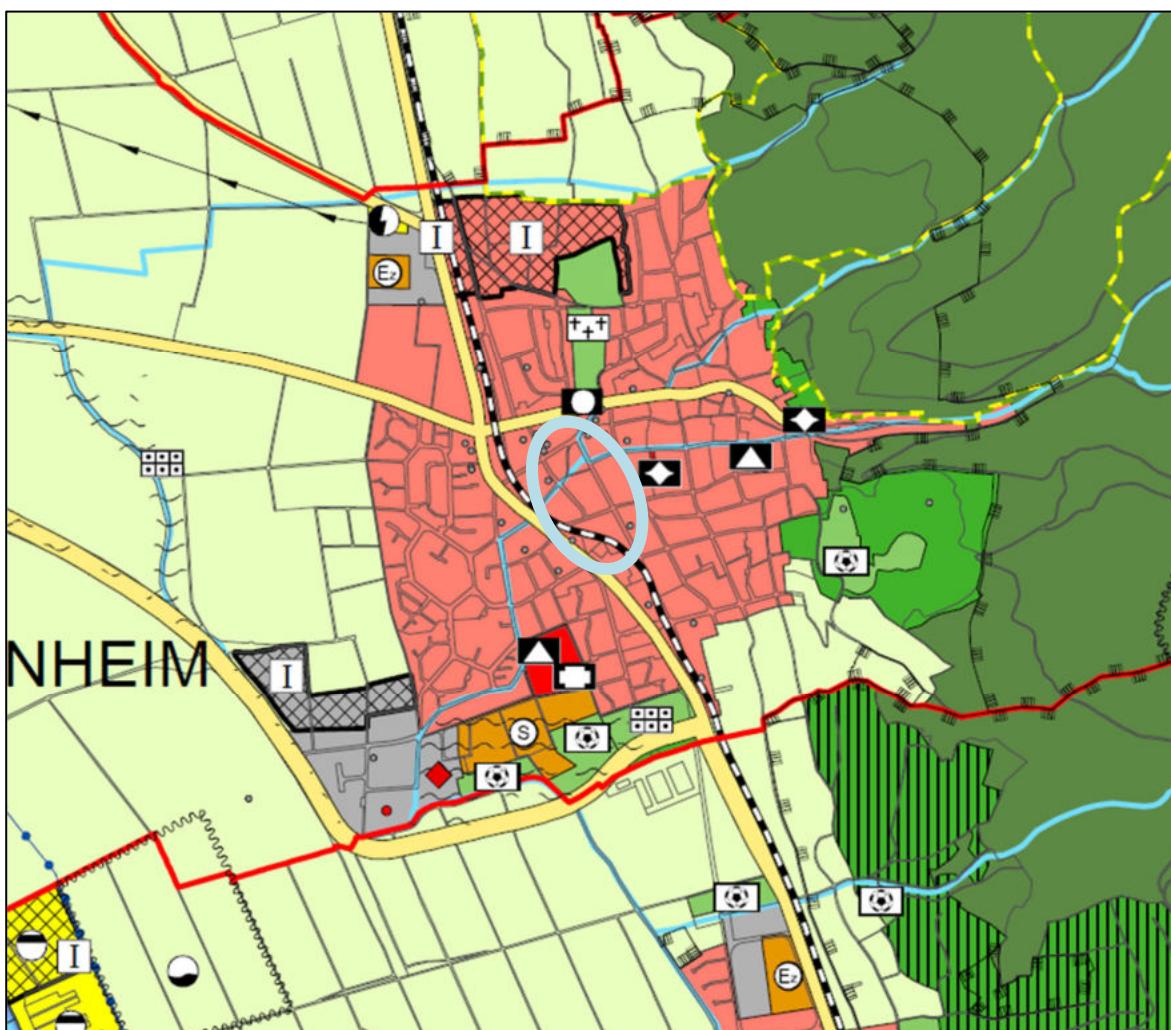


Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, Gesamtfortschreibung 2020 (hellblaue Markierung: Geltungsbereich)

Verbindliche Bauleitplanung

Für den Vorhabenbereich besteht seit 01.08.1997 der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte II A“, der bisher zweimal geändert wurde.

Blühende Badische Bergstraße

Dossenheim ist Mitglied des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes „Blühende Badische Bergstraße“, das die kulturlandschaftliche Vielfalt der Weinberge, Obstgärten und Gartengrundstücke bewahren möchte.

1.4 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auf Grundlage der bestehenden Planungen, der grundsätzlichen Ziele des Umweltschutzes und unter Berücksichtigung der einschlägigen Fachgesetze ergeben sich für den Bebauungsplan „Ortsmitte II A“, bezogen auf die Schutzgüter des UVPG, folgende Ziele des Umweltschutzes:

Boden

Leitziel für den Bodenschutz ist nach BodSchG, den Boden insbesondere in seinen verschiedenen Funktionen zu erhalten und vor Belastungen zu schützen, eingetretene Belastungen zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern. Nach § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden schonend und sparsam umgegangen werden. Wesentliche Ziele zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Vorhabenbereich sind u.a.:

- Erhalt der unversiegelten Flächen mit geringer Beeinträchtigung des Bodens durch Überbauung, Versiegelung, Verdichtung, Abgrabung oder Aufschüttung
- Minimierung des Versiegelungsanteils
- Verwendung nicht versiegelnder Beläge im Bereich von Stellplätzen
- Ausschluss von Schottergärten
- Einschränkung der Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei

Wasser (Grundwasser)

Leitziel für den Gewässerschutz ist die Vermeidung qualitativer und quantitativer Beeinträchtigungen der Grundwasservorkommen. Wesentliche Ziele zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Vorhabenbereich sind u.a.:

- Minimierung des Überbauungs- und Versiegelungsanteils
- Dachflächenbegrünung
- Verwendung nicht versiegelnder Beläge im Bereich von Stellplätzen
- Einschränkung der Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei

Klima und Luft

Leitziel für den Klimaschutz und die Luftreinhaltung ist die Erhaltung von lokalklimatisch bedeutsamen Ventilationsbahnen sowie die klimawirksame Durchgrünung der bebauten Flächen und die Schaffung kaltluftproduzierender Flächen. Wesentliche Ziele zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Vorhabenbereich sind u.a.:

- Begrenzung des Überbauungs- und Versiegelungsanteils
- Erhalt des vorhandenen Baumbestands
- Sicherung vorhandener Grünstrukturen
- Verwendung nicht versiegelnder Beläge im Bereich von Stellplätzen
- Ausschluss von Schottergärten
- Gärtnerische Gestaltung von nicht überbauten Flächen
- Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 5° zur Verbesserung der klimaökologischen Qualität
- Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern zur Gewinnung regenerativer Energie am Standort als Beitrag zum Klimaschutz.

Tiere und Pflanzen/Biotope (inklusive biologische Vielfalt)

Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der naturnahen, naturraumtypischen oder gefährdeten Biotope, Lebensgemeinschaften und Arten. Wesentliche Ziele zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Vorhabenbereich sind u.a.:

- Minimierung des Versiegelungsanteils durch Verwendung nicht versiegelnder Beläge im Bereich von Stellplätzen.
- Ausschluss von Schottergärten
- Erhalt des vorhandenen Baumbestands
- Sicherung vorhandener Grünstrukturen
- Gärtnerische Gestaltung von nicht überbauten Flächen mit Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten
- Dachflächenbegrünung
- Besondere Schutzmaßnahmen für Tiere (insektenfreundliche Beleuchtung)
- Beschränkung von Beleuchtung auf erforderliche Mindestzeiten
- Kontrolle von Gebäuden und Bäumen auf Besatz durch Fledermäuse oder Brutvögel im Zuge von konkreten Abriss-, Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen und Rodungsarbeiten
- Maßnahmen des speziellen Artenschutzes zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Aufhängung von Nistkästen für höhlen- oder nischenbrütende Vögel und gebäudenutzende Fledermäuse).

Landschafts- und Ortsbild, Wohnumfeld

Leitziel für das Ortsbild und die Erholung im Planungsgebiet ist die landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen sowie die Minderung von wohnumfeldabträglichen Störungen, wie Lärm und Schadstoffen. Wesentliche Ziele zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Vorhabenbereich sind u.a.:

- Sicherung des Gebietscharakters
- Erhalt der Fuß- und Radwege
- Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten⁷, Tankstellen

Mensch

Die schutzgutbezogene Betrachtung führt dazu, dass für den Menschen relevante Ziele bereits an anderer Stelle genannt werden, z.B.:

- Leitziele des Boden- und Klimaschutzes
- Leitziele für Landschaft/Ortsbild und Wohnumfeld.

⁷ soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

2 Bestandsaufnahme der Umweltbelange (Schutzgüter)

2.1 Pflanzen und Tiere einschließlich Biologische Vielfalt

Zur Ermittlung der Bestandssituation wurden der Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Flächen im Frühjahr 2025 begangen. Bei der Begehung wurden Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie wesentliche Habitatstrukturen erfasst. Hierfür wurden soweit möglich die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke von den Fuß- und Radwegen, die den Geltungsbereich durchziehen, und von den Straßenzügen aus betrachtet. Zum Großteil waren die Grundstücke jedoch nicht vollständig einsehbar. Aufgrund der privaten Nutzung der Grundstücke und der Wahrung der Privatsphäre der Anwohner wurde zum jetzigen Zeitpunkt, da keine konkreten Bauvorhaben zu betrachten sind, bewusst auf eine Begehung der Grundstücke verzichtet. Als Ergänzung zur Bestanderfassung wurden aktuelle Luftbilder⁸ ausgewertet.

2.1.1 Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen

Untersuchungsumfang und Methodik

Im Hinblick auf Biotoptypen/Vegetation erfolgte eine flächendeckende Kartierung unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels der LUBW (2018) im Maßstab 1: 2.500.

Bestand und Bedeutung

Der Geltungsbereich ist insgesamt stark anthropogen überprägt. Fast die Hälfte des Geltungsbereichs (48 %) ist von Bauwerken bestanden oder ist als Zuwegung oder Hofffläche befestigt und wird als Stellplatz für PKW oder Lagerfläche genutzt. Etwa 21 % des Geltungsbereichs werden von Straßen sowie Fuß und Radwegen eingenommen. Hausgärten nehmen 31 % des Geltungsbereichs ein.

Die Wohngebäude bzw. gewerblich genutzten Gebäude sind in einem guten baulichen Zustand und befinden sich in Nutzung. Neben den Wohngebäuden sind einige Nebengebäude (Scheunen, Gartenschuppen und Garagen) vorhanden. Auf vielen Grundstücken wurde die ehemals landwirtschaftlich genutzte rückwärtige Bebauung einer anderen Nutzung zugeführt.

Die Hausgärten dienen hauptsächlich der Erholungsnutzung, Nutzgärten sind nur kleinflächig anzutreffen. Die Vegetation im Bereich der Hausgärten besteht oft aus Zierrasen, Stauden und Ziergehölzen. Daneben sind aber auch viele aus naturraum- oder standorttypischen Arten zusammengesetzte Gehölzstrukturen sowie teilweise ältere Einzelbäume (Obstbäume, Koniferen, Laubbäume) vorhanden.

Da im Geltungsbereich Siedlungs- und Infrastrukturflächen dominieren, die Hausgärten jedoch einige naturraum- oder standorttypische Vegetationsstrukturen aufweisen, ist die Vegetation für das Schutzgut Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich von untergeordneter bis mittlerer Bedeutung.

⁸ Geoportal BW, Mai 2025

2.1.2 Tiere

Untersuchungsumfang und Methodik

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind auch die Belange des speziellen Artenschutzes zu beachten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob der Umsetzung des Bebauungsplans Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) entgegenstehen, die nicht vermieden bzw. nur durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden können. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Tötung, die erhebliche (d.h. populationsrelevante) Störung und die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einheimischer Vogelarten und der Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie verboten. Zu diesen Arten zählen u.a. alle einheimischen Fledermaus- und Vogelarten sowie Reptilienarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Bei der Begehung im Frühjahr 2025 wurde insbesondere auf das Vorhandensein von Gehölzstrukturen, älteren Bäumen und Schuppen oder Scheunen geachtet, die mögliche Brutplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen darstellen könnten. Auch die Wohngebäude wurden hinsichtlich potenzieller Brutplätze oder Einzelquartiere gebäudenutzender Brutvogel- und Fledermausarten betrachtet.

Für sonstige Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bietet der Geltungsbereich wenig Potential. Aufgrund des zu erwartenden Prädatorendrucks durch Hauskatzen ist nicht von einem Vorkommen von Eidechsen in den Gärten auszugehen. Habitatstrukturen für weitere Arten des Anhang IV sind nicht vorhanden, so fehlen beispielsweise Laichgewässer für Amphibien und Libellen in Zusammenhang mit weiteren Lebensraumelementen der Anhang IV-Amphibienarten oder totholzreiche Bäume, die von holzbewohnenden Käfern als Lebensraum genutzt werden können.

Aufgrund der schlechten Zugänglichkeit der Gebäude und Gärten sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um die Planung und konkrete Umsetzung von Bauvorhaben handelt, wurde auf Detailuntersuchungen der einzelnen Artgruppen verzichtet. Es ist davon auszugehen, dass sich die Umbauarbeiten über einen längeren Zeitraum erstrecken und nicht gebündelt umgesetzt werden bzw. ungewiss ist, wann welche Änderungen vorgenommen werden. Eine vollständige Überprüfung aller Gebäudeeinheiten und Hausgärten hinsichtlich einer Betroffenheit geschützter Arten ist nicht zielführend, da im Laufe der Zeit Verschiebungen und Veränderungen vorkommender Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten sind. Sollten Planungen konkretisiert werden, bei denen eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten oder Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie denkbar ist, sind im Rahmen des Bauantrags detaillierte Erfassungen erforderlich.

Bestand und Bedeutung

Die Wohngebäude bzw. gewerblich genutzten Gebäude weisen aufgrund ihres guten baulichen Zustands nur vereinzelt potenzielle Quartiere für gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse auf. Denkbar ist eine vereinzelt Nutzung potenzieller Tagesquartiere von Fledermäusen an den Fassaden, beispielsweise hinter Vertäfelungen oder in Rollladenkästen, oder Nistplätze von Brutvögeln unter Dachvorständen oder in Mauernischen. Eine Nutzung

des Gebäudeinneren ist aufgrund der andauernden Nutzung unwahrscheinlich, jedoch können Fledermausquartiere oder Nistplätze von Brutvögeln in leerstehenden Dachstühlen nicht sicher ausgeschlossen werden. Ein größeres Potential bieten aufgrund ihrer Bauweise und geringeren Nutzung die Nebengebäude.

Die Hausgärten sind in einem gepflegten Zustand. Die Gehölzbestände bieten gebüsch- oder baumbrütenden Vogelarten potenzielle Nistplätze, auch das Vorhandensein von Bruthöhlen, die von höhlenbrütenden Vogelarten als Nistplatz oder von baumbewohnenden Fledermausarten als Tagesquartier genutzt werden können, ist denkbar.

Da die Nutzung der Gebäude und Freiflächen des Geltungsbereichs dauerhaft Störungen in unterschiedlichem Ausmaß verursachen, ist nicht von einem Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszugehen.

Aufgrund der strukturellen Vielfalt, der teilweise naturraumtypischen Zusammensetzung der Vegetation der Hausgärten, deren Ausstattung mit insektenanlockenden Stauden sowie des Brutplatz- und Quartierpotentials der Gebäude und Gehölzbestände weist der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf.

2.2 Boden/Fläche

Böden erfüllen gemäß § 2 Absatz 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) die Lebensraumfunktion (Lebensgrundlage für Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen), die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes (Funktion des Bodens im Wasser-, Nährstoff- und sonstigen Stoffhaushalt), die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Filter, Puffer und ggf. auch Stoffumwandler für organische und anorganische Schadstoffe) und die Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte. Eine schädliche Bodenveränderung ist definiert als eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, so dass daraus Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit resultieren.

Gemäß Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die natürlichen und nutzungsbezogenen Bodenfunktionen sowie die Archivfunktionen zu schützen. Die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) präzisiert den Schutz des Bodens und seiner Funktionen in Bezug auf Schadstoffgehalte, -wirkungen und -einträge sowie Bodenerosion. Das baden-württembergische Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) enthält zudem konkrete Angaben zum Bodenschutz bei Bauvorhaben. Diese öffentlich-rechtlichen Vorgaben zur Vor- und Nachsorge sind im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Umweltprüfung besonders zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit zur Erfüllung der jeweiligen Funktion erfolgt in fünf Stufen (4 - sehr hoch, 3 - hoch, 2 - mittel, 1 - gering, 0 - keine). Die Einstufung folgt dabei den Angaben des LANDESAMTS FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB), gemäß dem „Leitfaden für Planungen und Gestaltungsvorgaben zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010). Die Gesamtbewertung folgt den Vorgaben der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2024). In die Beurteilung der Schutzwürdigkeit bzw. des Grads der Funktionserfüllung des Bodens fließen ggf. darüber hinaus Vorbelastungen mit ein (insb. Veränderung der natürlichen Bodenschichtung, Verdichtung, stoffliche Einwirkungen, Versiegelung).

Bestand und Bedeutung

Der geologische Untergrund des Geltungsbereichs besteht aus pleistozänen Lössablagerungen. Im Norden des Geltungsbereichs bilden kleinflächig holozäne Altwasserablagerungen den geologischen Untergrund.

Zu den Böden des Geltungsbereichs liegen keine Bodendaten des LGRB vor, da sie dem Siedlungsbereich angehören und keine natürlichen Böden anstehen. Aus den für die nördlich und südlich von Dossenheim vorliegenden Bodendaten lässt sich ableiten, dass sich auch im Geltungsbereich aus dem Löss Parabraunerden und aus den Altwasserablagerungen ein pseudeovergleyter Auenlehm entwickelt haben.

Die Parabraunerden zeichnen sich durch eine mittlere Feldkapazität (FK), eine hohe bis sehr hohe nutzbare Feldkapazität (nFK), sowie eine hohe Kationenaustauschkapazität (KAK) aus. Die nur kleinflächig vorhandenen Auenlehme verfügen bei einer hohen Feldkapazität über eine mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität und eine mittlere bis hohe Kationenaustauschkapazität.

Hinsichtlich der Erfüllung der Bodenfunktionen sind die im Geltungsbereich dominierenden Parabraunerden höher einzustufen als die Auenlehme.

In Tabelle 1 ist die grundsätzliche Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen sowie die daraus resultierende Gesamtbewertung der im Geltungsbereich ursprünglich vorkommenden Böden dargestellt.

Durch die intensive Nutzung sind die Böden im Geltungsbereich jedoch stark anthropogen überprägt, so dass sie die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr in vollem Umfang erfüllen.

Tabelle 1: Bodenfunktionen, bewertete Parameter und Bodenfunktionsbewertung (eigene Darstellung)

Bodenfunktionen nach § 2 Absatz 2 BBodSchG	Parameter für die Bewertung (LUBW, 2010b)	Bodenfunktionsbewertung der Bodeneinheit (LGRB, 2024)	
		Parabraunerde aus wärmzeitlichem Löss (w34)	Pseudeovergleyter Auengley-Brauner Auenboden und Auenpseudogley-Auengley (w88)“
Lebensraumfunktion Sonderstandort für naturnahe Vegetation	Bodenkundliche Feuchtestufe, Gründigkeit, bodenkundliche Besonderheiten	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung (-)	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung (-)
Lebensraumfunktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Nutzbare Feldkapazität und Hangneigung	Hoch bis sehr hoch (3,5)	Mittel bis hoch (2,5)
Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Wasserspeichervermögen und Wasserdurchlässigkeit	Hoch (3)	Mittel (2)
Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe Stoffliches Rückhaltevermögen	Humus-, und Tongehalt und pH-Wert	Hoch bis sehr hoch (3,5)	hoch (3)

Bodenfunktionen nach § 2 Absatz 2 BBodSchG	Parameter für die Bewertung (LUBW, 2010b)	Bodenfunktionsbewertung der Bodeneinheit (LGRB, 2024)	
		Parabraunerde aus würmzeitlichem Löss (w34)	Pseudovergleyter Auengley-Brauner Auenboden und Auenpseudogley-Auengley (w88)“
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte	Bodenkundliche oder kulturhistorische Besonderheiten	Keine Archivfunktion bekannt (-)	Keine Archivfunktion bekannt (-)
Gesamtbewertung (landwirtschaftliche Nutzung)	-	Hoch bis sehr hoch (3,33)	Mittel bis hoch (2,5)

2.3 Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser werden Grundwasser und Oberflächengewässer unterschieden.

2.3.1 Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des hydrogeologisch abgegrenzten Grundwasserkörpers „Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“ (Mannheim-Formation). Dabei handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter mit meist hoher Durchlässigkeit und Ergiebigkeit. Die Mannheim-Formation besteht aus Kiesen und sandigen Kiesen bis Mittelsanden. Das Material stammt aus den Alpen oder es ist lokalen Ursprungs.

Über den Sedimenten der Mannheim-Formation haben sich als Deckschichten Lösssedimente abgelagert und kleinflächig eine Altwasserablagerung gebildet. Bei beiden Einheiten handelt es sich um Deckschichten mit einer sehr geringen bis fehlenden Porendurchlässigkeit und einer kleinräumigen, meist mäßigen bis sehr geringen Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten oder in eingeschalteten geringmächtigen Kieslagen.

Der Geltungsbereich liegt anteilig innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“.

2.3.2 Oberflächengewässer

Durch den Geltungsbereich verläuft der im Bereich der Dossheimer Ortslage größtenteils verdolte Mühlbach. Im Norden des Geltungsbereichs mündet der ebenfalls verdolte Brenkenbach in den Mühlbach. Bei beiden handelt es sich um Gewässer II. Ordnung.

Der Mühlbach und der Brenkenbach wurden bei den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten nicht berücksichtigt. Die Berechnungen der Flussgebietsuntersuchung

Dossenheim vom 14.04.2021 kommen zu dem Ergebnis, dass die Flächen überschwemmt werden⁹.

2.4 Klima/Luft

Für Dossenheim (113 m üNN) wird eine Jahresdurchschnittstemperatur von 10,7 °C und eine mittlere jährliche Niederschlagsmenge von 927 mm verzeichnet¹⁰.

Der Geltungsbereich mit seiner offenen, ein- bis zweigeschossigen Bebauung und einem großen Anteil an Gartenbereichen lässt sich dem Gartenstadt-Klimatop zuordnen. Die Gartenbereiche mit kleinflächig dichtem Baumbestand stellen durch Verschattung tagsüber kühle Ausgleichsflächen mit hoher Luftfeuchtigkeit gegenüber der erwärmten, bebauten Umgebung dar. Da sich die Gartenbereiche tagsüber nicht so stark aufheizen wie die bebauten Bereiche und sie die Wärme nicht speichern, kann dort eine merkbare nächtliche Abkühlung stattfinden.

2.5 Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

Zum Schutzgut Landschaft im Sinne des UVPG zählen Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert der Natur und Landschaft. Das Schutzgut Landschaft umfasst die subjektive, vorwiegend visuelle Wahrnehmung der Landschaft durch den Menschen (Landschaftsbild, im Siedlungsbereich auch Stadt-/Ortsbild).

Das Ortsbild ist geprägt durch eine offene, ein- bis zweigeschossige Bebauung mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Gebäude sind in einem baulich gepflegten Zustand. Neben teilweise gestalteten Häuserfronten, unterschiedlichen Fassadengestaltungen, teilweise begrünten Einfriedungen und Fassaden sorgen in der Friedrichstraße Straßenbäume für Auflockerung. Hofeinfahrten geben Einblicke in die rückwärtigen Bereiche mit Nebengebäuden und Gartenbereichen.

2.6 Mensch (Gesundheit und Erholung/Freizeit)

Abgesehen von der Beethovenstraße sind die Straßenzüge im Geltungsbereich im Allgemeinen wenig frequentiert. Nennenswerter Durchgangsverkehr findet nicht statt. Die von der südlich bzw. südwestlich gelegenen Bahnstrecke und Bundesstraße B3 ausgehenden Lärmimmissionen beschränken sich auf die rückwärtigen Bereiche des südlichen Teils des Geltungsbereichs. Insgesamt ist der Geltungsbereich als ruhige Wohngegend einzuschätzen, in denen die Hausgärten ausreichend Raum für Erholung bieten. Freizeiteinrichtungen wie Parks oder Spielplätze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

⁹ LRA Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Koordination Bauleitplanung: Stellungnahme vom 07.05.2025

¹⁰ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/baden-wuerttemberg/dossenheim-60095/> (abgerufen im Juli 2025)

2.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern werden nicht nur denkmalgeschützte bzw. -schutzwürdige Gebäude, Ortsbilder oder Bodenformationen gerechnet, sondern auch Elemente der traditionellen Kulturlandschaft, die ehemalige, heute nicht mehr übliche bzw. verbreitete Landnutzungsformen inkl. deren Infrastrukturen dokumentieren.

Bau- und Kunstdenkmalpflege¹¹

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich folgendes Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG):

- Friedrichstraße 16: Villa mit Garten und Grundstückseinfriedung, eineinhalbgeschossiger, verputzter Massivbau, mit reicher Sandsteingliederung, verziertem Stufengiebel und Fachwerkbauteilen, 1903 (Abbildung 10).

An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG).



Abbildung 10: Lageplan Kulturdenkmal

Archäologische Denkmalpflege¹²

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Gräberfeldes unbestimmter Zeitstellung (Listen-Nr. 17, ADAB-Id. 101915187); Prüffall¹³ (siehe Kapitel 1.3).

¹¹ RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege: Stellungnahme vom 15.05.2025

¹² RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege: Stellungnahme vom 15.05.2025

¹³ Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist.

Sonstige Sachgüter

Bei den sonstigen Sachgütern sind insbesondere die bestehenden Leitungsrechte verschiedener Versorgungsträger zu beachten, die alle weiterhin genutzt werden sollen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen¹⁴ zwischen den oben genannten Schutzgütern bzw. den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ebenfalls zu berücksichtigen sind, veranschaulicht folgende Tabelle:

Tabelle 2: Schutzgutbezogene Zusammenstellung von Wechselwirkungen (nach SPORBECK et al., 1997, verändert)

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Tiere Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen/abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/Biotopstruktur, -vernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Gelände-/ Bestandsklima, Wasserhaushalt) Spezifische Tierarten/Tierartengruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/ -komplexen
Pflanzen Biotopschutzfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasser-Flurabstand, Oberflächengewässer) sowie von der Besiedlung durch Tierlebensgemeinschaften Anthropogene Vorbelastungen von Biotopen
Boden/Fläche Lebensraumfunktion Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Standort für Biotope/Pflanzengesellschaften Boden als Lebensraum für Bodentiere Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Boden als Schadstoffsенke und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden - Pflanzen, Boden - Wasser, Boden - Mensch, Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von den geomorphologischen Verhältnissen und dem Bewuchs Anthropogene Vorbelastungen des Bodens

¹⁴ Definition nach RASMUS et al. (2001): Wechselwirkungen in Sinne des UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge - ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und durch äußere Einflussfaktoren.

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Grundwasser Grundwasserdargebotsfunktion Grundwasserschutzfunktion Funktion im Landschaftswasserhaushalt	Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen/nutzungsbezogenen Faktoren Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften Grundwasserdynamik und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern Oberflächennahes Grundwasser (und Hangwasser) in seiner Bedeutung als Faktor für die Bodenentwicklung Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser - Mensch, (<i>Grundwasser - Oberflächengewässer, Grundwasser - Pflanzen</i>) Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers
Luft Lufthygienische Belastungsräume	Lufthygienische Situation für den Menschen Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion (u. a. Immissionsschutzwälder) Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (u. a. lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Talagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft - Pflanzen, Luft - Mensch Anthropogene lufthygienische Vorbelastungen
Klima Regionalklima Geländeklima Klimatische Ausgleichsfunktion Luftaustausch	Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für die Vegetation und die Tierwelt Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (z. B. Kaltluftabfluss) von Relief, Vegetation/ Nutzung und größeren Wasserflächen Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich Anthropogene Vorbelastungen des Klimas
Landschaft Landschaftsbildfunktion	Abhängigkeit des Landschaftsbilds von den Landschaftsfaktoren Relief, Geologie, Boden, Vegetation/Nutzung, Oberflächengewässer und kulturellem Erbe Leit-, Orientierungsfunktion für Tiere Landschaftsbild in seiner Bedeutung für die natürliche Erholungsfunktion Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbilds
Mensch/Bevölkerung Gesundheit (Wohn- und Wohnumfeldfunktion) Erholungsfunktion	Abhängigkeit der Gesundheit von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft als Lebensgrundlage Abhängigkeit der Erholungseignung vom Landschaftsbild Anthropogene Vorbelastungen im Hinblick auf oben genannte Schutzgüter sowie konkurrierende Raumannsprüche (bspw. Belastungen durch Lärm)

Schutzgut/ Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter Natur- und kulturhistorisches Erbe Raumnutzungen	Abhängigkeit von Relief, Geologie, Boden (u. a. natürliches landwirtschaftliches Ertragspotential), Wasserhaushalt und Klima Anthropogene Vorbelastungen im Hinblick auf oben genannte Schutzgüter sowie konkurrierende Raumnutzungen

3 Wirkungsprognose (Umweltprüfung)

3.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Status quo-Prognose)

Sollte die vorliegende Planung nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereichs auch zukünftig entsprechend ihrer derzeitigen Nutzungsform als besonderes Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen sowie private Grünflächen (Hausgärten) genutzt werden. Eine Nachverdichtung durch eine Umnutzung leerstehender Gebäude oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan (Dossenheim Ortsmitte II a, 2. Änderung) nicht planungsrechtlich festgesetzt. Eine Nachverdichtung im Sinne der formulierten Ziele der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans wäre nicht möglich.

Die derzeit bestehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter bleiben bestehen.

3.2 Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung / Mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG

Im Zuge der Umsetzung konkreter Bauvorhaben entstehen durch die Baufeldfreimachung, den Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden sowie die Erschließung und die Neubebauung verschiedene bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vorhabenbereich.

In Tabelle 3 sind die denkbaren Auswirkungen und die Betroffenheit der Schutzgüter zusammengefasst.

Tabelle 3: Denkbare bau-, anlage- und betriebsbedingte Vorhabenwirkungen

Baubedingte Wirkungen		
Wirkungen	betroffene Schutzgüter	Beschreibung der Auswirkung
Abriss von Gebäuden, Baufeldräumung Gehölzrodungen	Pflanzen und Tiere	Tötung von Tieren oder Zerstörung von Gelegen Verlust von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten
Flächeninanspruchnahme für Baunebenflächen, Befahren mit Baufahrzeugen und Arbeitsgeräten, Lagerung von Baumaterialien	Pflanzen und Tiere Boden Grundwasser Mensch	Veränderung der Standortfaktoren durch Bodenumlagerung, Abgrabung, Auffüllung, Verdichtung bzw. Trittbelastung Beschädigung von Vegetationsbeständen Veränderung der Bodeneigenschaften Verdichtung der Böden Reduzierung der Sickerwassermenge

akustische und visuelle Störreize sowie Erschütterungen, Staub-, Schadstoffimmissionen durch Personen und Baufahrzeuge (Bewegungsunruhe)	Pflanzen und Tiere Boden Grundwasser Klima/Luft Mensch	Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen, Bewegungsunruhe Funktionsverlust von (Teil-) Habitaten durch Beunruhigung von Tieren, Flucht und Meidereaktionen Potentielle Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers bei grob fahrlässigem Verhalten Bauzeitliche Erhöhung von Lärm- und Luftschadstoffemissionen Beeinträchtigung Wohnqualität der näheren Umgebung
Anlagebedingte Wirkungen		
Wirkungen	betroffene Schutzgüter	Beschreibung der Auswirkung
Flächeninanspruchnahme durch zusätzliche Bebauung und im Zusammenhang damit Erschließung der rückwärtigen Bereiche	Pflanzen und Tiere Boden Grundwasser Klima/Luft Mensch Landschaftsbild Kulturelles Erbe	Flächenversiegelung, -befestigung. Direkter Flächenverlust, Verlust von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten, Verlust von Vegetationsstrukturen Verlust oder Teilverlust von Bodenfunktionen Verringerung der Grundwasserneubildung und des Wasserrückhaltevermögens Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlägen Verminderung der Verdunstung, Erhöhung der Wärmerückstrahlung, erhöhte Lufttemperaturen, Reduzierung der Luftfeuchte Verlust der klimatischen Ausgleichfunktion Technische Überprägung bisheriger Gartenbereiche Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des archäologischen Prüffalls „Gräberfeld“
Betriebsbedingte Wirkungen		
Wirkungen	betroffene Schutzgüter	Beschreibung der Auswirkung
Störungen durch menschliche Aktivitäten	Pflanzen und Tiere	Da im Geltungsbereich bereits Störungen durch menschliche Aktivitäten vorliegen, ist nicht mit einer zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigung der vorhandenen Tierarten zu rechnen.
Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch An- und Abfahrten	Klima/Luft Mensch	Nur in sehr geringem Umfang zu erwarten

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 (1) BNatSchG erfolgt in Kapitel 5 eine separate Darstellung möglicher Verbotstatbestände besonders / streng geschützter Arten.

4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit den folgenden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter verringert bzw. kompensiert werden. Berücksichtigt werden auch die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen, um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Eine detaillierte Darstellung dieser Maßnahmen erfolgt in Kapitel 5.3.

Die Maßnahmen bilden die Grundlage für die landschaftspflegerischen/grünordnerischen Festsetzungen, die in Kapitel 4.1 formuliert werden und in den Bebauungsplan integriert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt) inkl. besonderer Artenschutz gem. § 44f. BNatSchG

- Beachtung zeitlicher Beschränkungen für Rodungsarbeiten (von Oktober bis Februar). Abriss- und Sanierungsarbeiten sollten vor Beginn der Vogelbrutzeit (bis spätestens Ende Februar) begonnen werden. Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch die Rodungs-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.
- Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Höhlenbrüter.
- Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren.
- Anbringen von Insektenhotels.
- Verwendung von Beleuchtungsanlagen innerhalb des Geländes, durch die das Anlocken nachtaktiver Insekten minimiert wird.
- Beachtung der Abschaltzeiten für Beleuchtungen von Fassaden (§ 21 Abs. 2 NatSchG BW, Fassaden-Beleuchtungsverbot vom 01.04. bis 30.09. ganztägig und vom 01.10. bis 31.03. von 22 Uhr bis 6 Uhr).
- Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Risikos von Vogelschlag an Glasbauteilen
- Begrünung von Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 5° zur Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verbot von Schottergärten
- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.

Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser

- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
- Begrünung von Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 5° zur Verzögerung und Minderung des Oberflächenabflusses.
- Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen
- Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

- Verbot von Schottergärten
- Ausschluss schadstoffabgebender Materialien für die Außenwandgestaltung

Schutzgüter Klima/ Luft sowie Mensch/ Bevölkerung (Gesundheit)

- Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm und Belästigung durch Abgase während der Baumaßnahmen.
- Begrünung von Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 5° zur Minderung der Aufheizung der Oberflächen sowie zur Erhöhung der Verdunstung.
- Anpflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen (Beschattung und Verdunstung).
- Sicherung von Grünstrukturen und des Baumbestands.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Schaffung feuchterer Umgebungsbedingungen und damit verbundener zeitweiser Kühlung des Umfelds.
- Verbot von Schottergärten.

Schutzgüter Landschaft sowie Mensch/ Bevölkerung (Erholung/Freizeit)

- Festsetzung als besonderes Wohngebiet
- Beschränkung des Versiegelungsgrads in Abhängigkeit von der Lage
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen und Einfriedungen
- Festsetzung der Bauweise in Abhängigkeit von der Lage
- Einschränkung der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen und Antennenanlagen
- Ausschluss greller Farben sowie stark glänzender oder reflektierender Materialien für die Außenwandgestaltung
- Beschränkung auf rote, braune sowie graue Farbtöne bei der Dachgestaltung (Photovoltaik- und Solaranlagen ausgeschlossen)
- Verbot von Schottergärten
- Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm und Belästigung durch Abgase während der Baumaßnahmen
- Gärtnerische Gestaltung von unbebauten Flächen
- Erhalt der bestehenden Fuß- und Radwege

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Erhalt des Kulturdenkmals Friedrichstraße 16
- Berücksichtigung der Belange des archäologischen Denkmalschutzes, insbesondere im Hinblick auf den Prüffall „Gräberfeld“

4.1 Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen zur Integration in den Bebauungsplan

Mit den folgenden textlichen Festsetzungen und Empfehlungen für landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen sollen die oben genannten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - soweit planungsrechtlich möglich - im Bebauungsplan verankert werden. Berücksichtigt werden auch die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen, um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Maßnahmen, die nicht in den Bebauungsplan integriert werden können, sind anderweitig vertraglich zu regeln.

Planungsgrundlage ist der Vorabzug des Bebauungsplans vom 29.09.2025 (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 [1] 25a und b BauGB)

- 1.1 Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.
- 1.2 Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) berücksichtigen. Bei Einzelbaumpflanzungen sind klein- bis mittelkronige Laubbäume (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) oder Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 3 x v) zu pflanzen und zu erhalten. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.
- 1.3 Pflanzbindung zum Erhalt der privaten Hausgärten (pfb 1)
Innerhalb der mit pfb 1 gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten, während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu pflegen.
Bei Abgang oder Fällung ist im folgenden Herbst/Winter als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
- 1.4 Pflanzbindung zum Erhalt der Randeingrünung und Böschungsbereiche (pfb 2)
Innerhalb der mit pfb 2 gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten, während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu pflegen.
Bei Abgang oder Fällung ist im folgenden Herbst/Winter als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
- 1.5 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (pfg 1)
Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports) bis einschließlich 5° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen. Solar- und Fotovoltaik-Anlagen sind als Dachaufbauten generell zulässig.

1.6 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (pfg 2)

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Großflächige mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten) sind ausgeschlossen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 [1] 20 BauGB)

- 2.1 Je Baugrundstück sind mind. drei geeignete Nisthilfen mit Katzen- und Marderschutz für Höhlenbrüter etc. dauerhaft anzubringen und zu unterhalten. Alternativ kann auch ein Insektenhotel mit mind. 0,25 m² Fläche angebracht und dauerhaft unterhalten werden.

Empfehlung (Nisthilfe):

- Nisthöhle mit Fluglochweite 30 x 45 mm (Meisen, Gartenrotschwanz, Schnäpper, Sperling etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
- Nisthöhle mit Fluglochweite 27 mm (div. Meisen etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
- Nischenbrüterhöhle Fluglochweite 30 x 50 mm (Rotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper etc.)

- 2.2 Im Rahmen des Bauantrags zu konkreten Bauvorhaben sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Ggf. müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Geeignete CEF-Maßnahmen sind beispielsweise:

Künstliche Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter

Bei einer Betroffenheit höhlen- oder nischenbrütender Vogelarten werden vorgezogen, vor dem Abriss oder der Sanierung der Gebäude, künstliche Nisthilfen in der näheren Umgebung (bis 500 m) angebracht (Ausrichtung nach Süden oder Osten).

Für den Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind bei gefährdeten Arten je drei, bei ungefährdeten Arten je zwei Nistkästen je Brutpaar auszubringen. Die Art der Nistkästen orientiert sich dabei an den Ansprüchen der jeweiligen Art.

Künstliche Quartiere für Fledermäuse

Für den Verlust von Fledermausquartieren werden vorgezogen, vor dem Abriss oder der Sanierung der Gebäude, fünf Fledermausflachkästen an Gebäuden und Bäumen in einem Umkreis von bis zu 500 m um das Bauvorhaben angebracht. Die Anbringung erfolgt jeweils in verschiedenen Himmelsrichtungen (außer Nordausrichtung) in einer Höhe von 3 m bis 5 m.

- 2.3 Der Oberboden innerhalb eines Baufeldes und notwendigen Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
- 2.4 Für notwendige Beleuchtungseinrichtungen sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K, zu verwenden, deren Gehäuse insektendicht abschließt. Sie dürfen nicht nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlen und dürfen nur zu den erforderlichen Mindestzeiten betrieben werden.
- 2.5 Auf den Baugrundstücken sind für die Befestigungen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Empfehlungen zu bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen (§ 74 [1] 1 LBO)

- 3.1 Im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.
- 3.2 Für unverschmutztes Niederschlagswasser ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche und einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,15 bis 0,20 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder auf dem Grundstück selbst über eine belebte Bodenschicht zu versickern ist.
- 3.3 Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.
- 3.4 Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die jeweils geltende Werbeanlagensatzung der Gemeinde Dossenheim maßgebend (derzeitiger Stand 04.10.2013).

Hinweise

Hinweise zur Grünordnung

- Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL).
- Für Saatarbeiten gilt DIN 18917.

- Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.
- Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten/Artenschutz
Eine Fällung und Rodung von Gehölzen ist nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Brutzeiten, zulässig. Abrissarbeiten müssen außerhalb der Brutperiode und der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, in den Monaten Oktober bis Februar begonnen werden. Sind Fäll-, Rodungs- oder Abrissarbeiten innerhalb der o.g. Ausschlusszeiträume notwendig, sind diese nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötung oder Verletzung von Tieren, Zerstörung oder Aufgabe von Gelegen) kommt.
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
Der Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen erfolgt nach den Vorgaben der DIN 18920.

Artenschutz

Es wird angenommen, dass sich die Konkretisierung einzelner Bauvorhaben im Geltungsbereich über einen längeren Zeitraum erstreckt.

Falls die artenschutzrechtliche Prüfung auf die einzelnen nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren verlagert werden soll, muss unbedingt gewährleistet werden, dass die jeweiligen Bauherren zu gegebener Zeit bzw. frühzeitig auch entsprechend informiert werden.

Um eine Betroffenheit von besonders und/ oder streng geschützten Tieren und/oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten- und somit ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen die jeweiligen Baugrundstücke und/oder Gebäude vor jeglichem Eingriff (z.B. Erschließung, Baufeldräumung bzw. -vorbereitung, Gebäudeabriss, -umbau, -erweiterung oder -neubau) rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien) untersucht werden, ggfs. sind die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen und entsprechend umzusetzen.

Die Begutachtung und ggfs. Festlegung geeigneter Maßnahmen haben durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

Wird bei diesen Untersuchungen eine Betroffenheit von geschützten Tier- oder Pflanzenarten oder eine Betroffenheit von deren Lebensstätten festgestellt, so hat eine Rücksprache zur weiteren Vorgehensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Bei dieser Vorgehensweise (Verlagerung der Prüfung auf nachgeordnete Verfahren) kann es unter Umständen zu Bauverzögerungen kommen (z.B. wenn Untersuchungen erforderlich sind, die nur zu bestimmten Zeiten durchgeführt werden können, oder weil Eingriffe in Habitatflächen erst erfolgen dürfen, wenn ein funktionsfähiger Ersatzlebensraum geschaffen wurde). Bei der Prüfung ist möglicherweise ein größerer Untersuchungsbereich (als das einzelne Baugrundstück) einzubeziehen, da bei den Verbotstatbeständen die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen ist, ggfs. CEF-Maßnahmen an anderer

Stelle erforderlich werden (sofern auf dem Grundstück nicht möglich) und Aussagen über die lokalen Populationen zu treffen sind.

Die Verlagerung der Artenschutzprüfung auf die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren birgt somit, trotz eines grundsätzlich bestehenden Baurechts aufgrund des Bebauungsplanes, gewisse Risiken für die Bauherren.

Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (SCHMID, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden.

Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutzanstalt (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprallan-glasflaechen>)

Bodenschutz/Altlasten

- Maßnahmen, die den Umgang mit Boden bzw. Bodenmaterial betreffen, sind rechtzeitig zu planen und im Rahmen eines Bodenmanagementkonzeptes mit dem Landratsamt Rhein-Neckar, Umweltamt (Bodenschutz) abzustimmen. Dies betrifft z.B.:
 - Bodenverwertungskonzept
 - Schutz des Oberbodens
 - Beachtung der Ausschlusskriterien in Wasserschutzgebieten (§ 12 Bundes-Bodenschutzverordnung)
- Durch den Baustellenbetrieb verdichtete nicht bebaute Böden auf dem Baugrundstück sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosem Oberboden anzudecken.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhalti-

gen Veränderung zu schützen. Die Befestigung oder Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

- Bei allen Baumaßnahmen ist entsprechend DIN 18915 humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.
- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhe maximal 2 m, Schutz vor Vernässung).
- 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.

Kommunalabwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahe kommende Abfluss-, Verdunstungs- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B. Versickerungsmulden, Gründächer usw.). Niederschlagswasser soll verstärkt vorrangig in blau-grünen Infrastrukturen zwischengespeichert und genutzt oder ortsnah schadlos versickert und nicht vorrangig abgeleitet werden. Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann der Hitze, Trockenheit und Folgen von Starkregenereignissen besser vorgebeugt werden.

Um sich im Rahmen der Strategie für ein Urbanes Wasserressourcenmanagement (UWRM) in Siedlungsgebieten zukünftig stärker am natürlichen Wasserhaushalt einer unbebauten Fläche als Referenz zu orientieren, wird im Zusammenhang mit den geplanten Nachverdichtungen im Plangebiet die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz als Planungsgrundlage empfohlen.

Gewässer

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

Eine Überbauung des verdolten Mühlbachs ist nicht zulässig. Ein Gewässerrandstreifen besteht an verdolten Gewässern nicht.

Hochwasserschutz

Mit Starkregenereignissen (extreme, 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.

Zisternen/Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

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.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zu-rückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

Denkmalschutz

Bei baulichen Eingriffen wie auch für eine Veränderung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals (Gebäude Friedrichstraße 16) sowie der zugehörigen Grün- und Freiflächen bedarf es gemäß § 8 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Daher wird diesbezüglich eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden empfohlen.

Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten zudem frühzeitig im Vorfeld der Nachverdichtung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck der Voruntersuchungen ist es, die noch ausstehende Prüfung auf Kulturdenkmaleigenschaft (Prüffall Gräberfeld) vorzunehmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als

Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten sind einzuhalten.

Anhang (Vorschlag Pflanzliste)

Für die Anpflanzungen werden folgende Gehölzarten empfohlen:

Deutscher Name	Botanischer Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Bäume						
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>		x	(x)	x	x
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	x		(x)	x	x
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x		-	x	x
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>		x	-	x	x
Grauerle	<i>Alnus incana</i>		x	-	x	x
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>		x	(x)	x	x
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		x	(x)	x	x
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	x			x	x
Esche*	<i>Fraxinus excelsior*</i>	x		(x)	x	x
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	x		-	x	x
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		x	-	x	x
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>		x	-	x	x
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	x		x	x	x
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	x		x	x	x
Silberweide	<i>Salix alba</i>	x		-	x	x
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	x		/	x	x
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	x		(x)	x	x
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	x		-	x	x
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	x		-	x	x
* Verwendung ist zurzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht zu empfehlen						

Außerdem können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

Deutscher Name	Botanischer Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Sträucher						
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>				x	x
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>				x	x
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>				x	x
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>				x	x
zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>				x	x
eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>				x	x
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>				-	x
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>				-	x
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>				-	x
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>				x	x
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>				x	x
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>				-	x
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>				x	x
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>				x	x
Salweide	<i>Salix caprea</i>				x	x
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>				x	x
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>				x	x
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>				x	x
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>				x	x
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>					x
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>					x
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>					x
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>					x

Größe

1: Baum I. Ordnung (Maximalhöhe >20 m)

2: Baum II. und III. Ordnung (Maximalhöhe <20 m)

Verwendung

a: Straßen, Parkplätze

b: Spielplätze

c: Ortsränder, Hecken, Grünflächen

Legende:

x = zutreffend / geeignet

(x) = geeignet mit Einschränkungen / in Sorten

- = nicht geeignet

/ = keine Angaben

4.2 Begründung der landschaftspflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen

Die textlichen grünordnerischen Festsetzungen stellen die planungsrechtliche Umsetzung der im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Gebot zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Landschaftsfunktionen durch die geplanten Vorhaben formulierten Ziele im Bebauungsplangebiet dar.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 [1] 25a und b BauGB)

zu 1.1 Die festgesetzten Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen führen nur dann zum Ziel, wenn sie fachgerecht durchgeführt werden. Die Erhaltung der Bepflanzung zur nachhaltigen Sicherstellung ihrer Funktionen erfordert insbesondere im baulich geprägten Raum eine entsprechende Pflege.

zu 1.2 bis 1.4

Mit der Auswahl standortheimischer Pflanzenarten wird ein Beitrag zur landschaftlichen Einbindung des Geltungsbereiches geleistet, eine größtmögliche Funktion als Lebensraum für landschaftsraumtypische Tiere und Pflanzen gewährt, und somit der Eingriff minimiert. Die Auswahl an Pflanzenarten soll deshalb standortgerecht sein und den natur- und kulturräumlich typischen Vegetationsstrukturen entsprechen. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Artenauswahl werden nicht nur Beeinträchtigungen des Gebietscharakters vermindert, sondern es wird zugleich ein Nahrungsangebot für siedlungsbewohnende Tierarten geschaffen. Gehölzbestände aus einheimischen Arten übernehmen Lebensraumfunktionen für die gebietstypische Tierwelt, insbesondere auch im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Trittsteinbiotope bzw. als lineare Verbundelemente.

Mit heimischen Gehölzen bestandene Grundstücke können eine Verbesserung aller Naturhaushaltsbereiche bewirken. Ihre Bedeutung steigt mit der Gesamtgröße der Grünfläche sowie dem Anteil an naturnahen, extensiv genutzten Teilen. Sie übernehmen sowohl Vermeidungs- und Minimierungsfunktionen für die durch die Überbauung, Versiegelung und Befestigung zu erwartenden Beeinträchtigungen als auch Kompensationsfunktionen für die nach der Realisierung konkreter Bauvorhaben bestehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Neben der gestalterischen Aufwertung und der Durchgrünung des Gebiets vergrößern sie vor allem den Lebens- und Nahrungsraum für Tierarten der Siedlungen.

Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Funktionserfüllung der Pflanzungen in Bezug auf die gestalterische Wirkung und der Verbesserung der lokalklimatischen Situation.

zu 1.5 Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern und zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens sowie Minderung und Verzögerung des

Oberflächenabflusses bei. Im Hinblick auf den Boden haben sie nur bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

zu 1.6 Gestaltungsvorgaben im Hinblick auf die Grünflächen tragen zur inneren Gestaltung des Gebiets bei. Die Festsetzung der Qualität der zu begrünenden Flächen dient dem klimatischen Ausgleich, der landschaftlichen Einbindung der Baukörper und Stellplatzflächen sowie der Versickerung von Niederschlägen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 [1] 20 BauGB)

Zu 2.1 Durch die zunehmende Inanspruchnahme von Freiflächen, die innerörtliche Nachverdichtung sowie durch Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden werden Lebensräume für Tiere immer knapper. Die Aufhängung von Nisthilfen für Vögel mit Rückzugswinkeln für Fledermäuse wird dem Lebensraumverlust dieser Tiergruppen entgegen und leistet einen Beitrag zum Erreichen der Nachhaltigkeitsziele der Gemeinde.

zu 2.2 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Mit dem Anbringen von Nisthilfen wird der Verlust von Brutplätzen in Gebäudenischen im Geltungsbereich ausgeglichen (CEF-Maßnahme).

Aufhängung von Fledermausquartieren: Mit dem Anbringen von Fledermausquartieren wird der Quartierverlust ausgeglichen (CEF-Maßnahme).

zu 2.3 Böden erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Hierbei spielt insbesondere der Oberboden eine maßgebliche Rolle. Durch den fachgerechten Umgang mit dem Oberboden wird eine möglichst weitreichende Aufrechterhaltung der Funktionserfüllung der Böden auf den Baugrundstücken gewährleistet.

zu 2.4 Die nächtliche Beleuchtung von Straßen und Verkehrsflächen zieht bei gewissen Lichtspektren (Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wirkt dadurch als tödliche Falle. Dies kann durch die Verwendung von Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf - Niederdrucklampen oder LED-Leuchten) weitgehend vermieden werden.

zu 2.5 Im Planungsraum kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und -pfaden sind demzufolge wasserdurchlässige Beläge (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrassen) zu verwenden, die die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. Die Maßnahme dient zugleich dem Ortsbild, da entsprechend befestigte Flächen in der Regel "natürlicher" wirken und so das Bild des Gebiets mitprägen.

Empfehlungen zu bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen (§ 74 [1] 1 LBO)

zu 3.1 Die Verwendung von Gullyrosten mit einem Strebenabstand von maximal 1,6 cm verhindert die Entstehung von Amphibienfallen.

zu 3.2 Die Sammlung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen trägt zum Wasserrückhalt, zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen und zum Hochwasserschutz bei. Die Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser leistet einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Trinkwasser.

zu 3.3 und 3.4 Durch die Festsetzung zur Gestaltung der Fassaden wird gewährleistet, dass das Ortsbild in seinem derzeitigen Charakter erhalten bleibt.

Da von großflächigen Werbeanlagen sowie von Anlagen mit wechselndem und bewegtem oder grellem (Lichtstärke, Farbe) Licht erhebliche Störungen des Landschaftsbildes ausgehen, werden einschränkende Festsetzungen getroffen.

5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich nicht auf konkrete, sich in Planung oder bereits in Umsetzung befindliche Bauvorhaben. Es wird angenommen, dass sich die Konkretisierung einzelner Bauvorhaben im Geltungsbereich über einen längeren Zeitraum erstreckt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung konkreter Bauvorhaben ist mit baulichen Eingriffen in Bestandsgebäude und ggf. mit einer Inanspruchnahme bisheriger Vegetationsflächen zu rechnen. Im Rahmen des jeweiligen Bauantrags sind detaillierte Erfassungen zu den Vorkommen von europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie durchzuführen sowie die Betroffenheit der nachgewiesenen Arten zu ermitteln.

Aufgrund der Habitatstrukturen ist die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen denkbar. An den Gebäuden sind Brutvorkommen gebäude- bzw. nischenbrütender Vogelarten sowie temporär genutzte Tagesquartiere von Fledermäusen denkbar. Die Gehölzbestände bieten gebüsch- oder baumbrütenden Vogelarten potenzielle Nistplätze, auch das Vorhandensein von Bruthöhlen, die von höhlenbrütenden Vogelarten als Nistplatz oder von baumbewohnenden Fledermausarten als Tagesquartier genutzt werden können, ist denkbar. Aufgrund des fehlenden bis geringen Habitatpotentials für sonstige Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist nicht mit einem Vorkommen weiterer Arten zu rechnen.

5.1 Artenschutzrechtliche Grundlagen

Im Zusammenhang mit der Umsetzung von Bauvorhaben sind die Belange des speziellen Artenschutzes zu beachten. Es wird daher geprüft, ob durch den Abriss bzw. die Sanierung der Gebäude, die Baufeldfreimachung sowie die geplante Neubebauung bzw. Umnutzung Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes (§§ 44 BNatSchG) ausgelöst werden, die nicht vermieden bzw. nur durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden können.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Es wäre denkbar, dass im Geltungsbereich

- der Verbotstatbestand der Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren der besonders geschützten Arten i.S. v. § 44 (1) Nr. 1,
- der Verbotstatbestand der erheblichen Störung von Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten i.S. v. § 44 (1) Nr. 2 und
- der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. v. § 44 (1) Nr. 3

erfüllt sein könnte.

Dies gilt im vorliegenden Fall für folgende besonders geschützte Tiergruppen, bzw. -arten:

- Europäische Vogelarten
- Fledermäuse

5.2 Analyse der artenschutzbezogenen Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten

Auf Grundlage der orientierenden Begehung ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Nachverdichtung durch Aufstockung oder Ausbau der Dachgeschosse Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können, da europäische Vogelarten bzw. ihre Brutplätze sowie temporär genutzte Tagequartiere von Fledermäusen potenziell betroffen sein können. Dies gilt insbesondere für potenzielle Brutplätze nischenbrütender Vogelarten und Tagequartiere von Fledermäusen an den Gebäuden.

Nachfolgend wird geprüft, ob diese Arten in Verbindung mit zukünftigen Bauvorhaben erheblich gestört, verletzt oder getötet werden können und ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder beschädigt werden können.

Schädigungsverbot von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Die Fortpflanzungsstätten höhlen- und nischenbrütender Vogelarten sind insbesondere Höhlen und Nischen in und an Gebäuden sowie in Bäumen. Zuweilen werden auch Nistkästen als Brutplatz genutzt. Die Gebäudenischen und Bruthöhlen können in der Regel in darauffolgenden Jahren wieder genutzt werden. Wegen der wiederkehrenden Nutzung als Brutstätte sind diese als Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne von § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG auch außerhalb der Brutzeit geschützt. Die Arten sind auf vorhandene Höhlen und Nischen angewiesen.

Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gebüsch- und Baumbrüter bestehen insbesondere aus dem Nest, dem nesttragenden Baum oder Busch sowie deren unmittelbarer Umgebung, welche aus Büschen und Bäumen bestehen kann und einen gewissen Schutz vor äußeren Einflüssen bietet (z.B. Witterung, Feinde). Das Nest wird bei den meisten Arten alljährlich neu gebaut. Nach Beendigung des Brutgeschäftes wird das Nest nicht wieder genutzt und der gesetzliche Schutz dieser ehemaligen Fortpflanzungsstätte erlischt.

Bei Fledermäusen sind ihre Tages-, Schwärm- und Winterquartiere sowie die Wochenstuben geschützt. Sie befinden sich in Abhängigkeit von den Ansprüchen der Art überwiegend

an Gebäuden oder in Bäumen. Es ist davon auszugehen, dass die potenziell im Geltungsbereich vorkommenden Arten Quartiere in und an den Gebäuden nutzen. Eine Nutzung von Baumquartieren ist aufgrund der vermuteten geringen Anzahl von älteren Bäumen mit Quartierpotential (z. B. Baumhöhlen oder abgeplatze Rindenstücke) von untergeordneter Bedeutung, kann jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Durch die Maßnahmen der Nachverdichtung (Umnutzung/Sanierung leerstehender Nebengebäude, Aufstockung/Ausbau der Dachgeschosse, Inanspruchnahme von Vegetationsflächen im rückwärtigen Bereich) ist ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln oder Fledermäusen denkbar.

Eine Beeinträchtigung der Nahrungshabitate wird ausgeschlossen. Die einzelnen Bauvorhaben beschränken sich auf kleine Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs, sodass die Tiere zur Nahrungssuche ohne Beeinträchtigung auf die umliegenden Bereiche ausweichen können.

Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung bzw. Verletzung von Brutvögeln oder Fledermäusen wäre grundsätzlich denkbar, wenn Baumaßnahmen oder Rodungsarbeiten zur Brutzeit oder zur Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen würden.

Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Baubedingte Störungen können sich nicht in einem erheblichen Umfang auf die lokalen Populationen der jeweiligen Arten auswirken. Die lokalen Populationen besiedeln im Naturraum 3. Ordnung stetig geeignete Habitate und sind so individuenreich, dass der denkbare Umfang von Störungen der jeweiligen Art im Geltungsbereich keinen Einfluss auf den Erhaltungszustand der lokalen Population nehmen kann.

Ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten wird aufgrund der innerörtlichen Lage und den damit verbundenen regelmäßigen Störungen ausgeschlossen.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Nachfolgend werden mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen beschrieben.

5.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung

Ziel der Maßnahme ist die Tötung, Verletzung und Beschädigung europäisch geschützter Vögel und Fledermäuse sowie deren Entwicklungsstadien zu vermeiden.

Werden Bäume, Sträucher, Hecken und Gestrüppe während der Vogelbrutzeit oder der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse stark zurückgeschnitten, gefällt oder gerodet, können dabei Jungvögel oder Fledermäuse verletzt oder getötet und Eier beschädigt oder zerstört werden.

Um die Tötung und Verletzung europäischer Vogel- und Fledermausarten i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die gesetzlichen Rodungszeiten nach § 39 (5) BNatSchG einzuhalten. Danach dürfen keine Fällarbeiten in den Monaten März bis September durchgeführt werden. Auch die Beseitigung von Gestrüppen und Nistkästen erfolgt nur außerhalb dieses Zeitraums. Damit wird sichergestellt, dass weder Eier zerstört oder beschädigt werden, noch Jungvögel oder Fledermäuse verletzt oder getötet werden.

Abriss- bzw. Sanierungszeitenbeschränkung/Gebäudekontrollen auf Nischenbrüter/Verchluss von Gebäudenischen

Ziel der Maßnahme ist, die Tötung, Verletzung und Beschädigung von Vögeln und deren Entwicklungsstadien sowie Fledermäusen zu vermeiden.

An den Gebäuden des Geltungsbereichs sind Vogelbruten von Nischenbrütern und Tagesquartiere von Fledermäusen denkbar.

Um den Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung europäischer Vogelarten und Fledermäusen auszuschließen, darf der Abriss bzw. der Ausbau und die Sanierung von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, im Zeitraum von Oktober bis Februar begonnen werden. Bei Abriss- oder Sanierungsarbeiten während der Brutzeit und Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen müssen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung die Gebäude regelmäßig auf Vogelbruten und Fledermäuse kontrolliert und ggf. das Brutende abgewartet werden.

Verwendung naturverträglicher Beleuchtung

Zum Schutz fliegender nachtaktiver Insekten sollten die dabei verwendeten Leuchtmittel eine korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 3000, bestenfalls von maximal 2.400 Kelvin aufweisen (LAND OBERÖSTERREICH 2013, SCHROER et al. 2019). Folgende Leuchtmittel kommen dazu in Frage und werden empfohlen: Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung und LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil, wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED.

Um generell die Lichtemissionen nach außen insbesondere für die Tiere im Umfeld (v.a. Fledermäuse) sowie für Zugvögel zu minimieren, wird die Verwendung von sogenannten Full-Cut-Off Leuchten empfohlen, die korrekt installiert kein Licht über die Horizontale abstrahlen. Bei einer geringeren Höhe der Leuchtenmasten sind zwar zusätzliche Lichtpunkte notwendig, um die gleiche Ausleuchtung einer Fläche zu erreichen, Streulicht und Blendung werden dadurch aber weiter reduziert. Anstrahlungen sollen von oben nach unten gerichtet sein. Auch durch eine Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt wird die Lichtverschmutzung reduziert. Zum Schutz von Insekten werden abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur unter 60 °C verwendet.

Bewertung der Wirksamkeit

Die vorgesehenen Beleuchtungsvarianten und –mittel werden bei RÖSSLER et al. (2022) empfohlen und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik, um Beeinträchtigungen der Fauna durch Lichtemissionen wirksam zu verhindern.

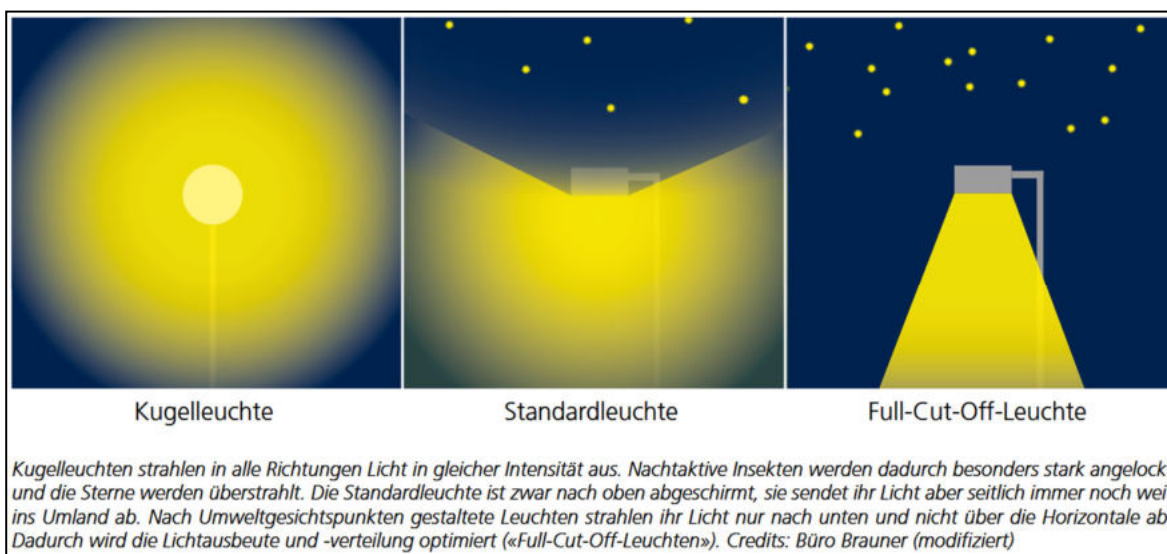


Abbildung 11: Vergleich verschiedener Leuchten (Quelle: Rössler et al. 2022)

5.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen)

Ausbringen von Nisthilfen für Nischenbrüter

Um die ökologische Funktion der von Gebäudeabriss bzw. -sanierung und Gehölzrodungen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlen- und nischenbrütender Vögel im räumlichen Zusammenhang zu sichern, ist als CEF-Maßnahme die Aufhängung von Nisthilfen vorgesehen. Der vorhabenbedingte Verlust von Bruthöhlen und -nischen wird bei gefährdeten Arten in mindestens dreifacher Anzahl, bei ungefährdeten Arten in mindestens zweifacher Anzahl ersetzt. Nistkästen sind umzuhängen bzw. zu ersetzen.

Die Art der Nistkästen orientiert sich an den betroffenen Vogelarten. Häufig verwendete Nistkastentypen sind:

- Nisthöhlen für Kleinvögel mit einem Einfluglochdurchmesser von 3,2 cm (z. B. für die Kohlmeise)
- Nisthöhlen für Kleinvögel mit einem Einfluglochdurchmesser von 2,6 cm (z. B. für die Blaumeise)
- Halbhöhlen-Nistkästen: Die Vorderseite ist zur Hälfte offen, so dass eine Halbhöhle imitiert wird (z. B. für den Hausrotschwanz).
- Starenhöhle: Durch ein großes Flugloch (Durchmesser 45 mm) hat die Starenhöhle einen sehr hellen Innenraum.
- Sperlingskoloniehaus mit drei abgetrennten Bruträumen für koloniebrütende Vogelarten (z. B. Haussperling)

Die Nisthilfen werden vor Beginn der auf die Baufeldräumung bzw. den Abriss/die Sanierung der Gebäude folgenden Brutperiode, möglichst im näheren Umfeld (Radius möglichst < 500 m, max. 1 km) zum Geltungsbereich ausgebracht. Die Sperlingskoloniekästen werden an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die Kästen für den Star und die Kohlmeise vorzugsweise an Bäumen angebracht.

Die Ausrichtung der Kästen erfolgt wetterabgewandt, nach Osten bis Südosten.

Die jährliche Reinigung, Wartung und ggf. Erneuerung der Vogelkästen ist für 25 Jahre Vorhabenbestandteil.

Ausbringen künstlicher Quartiere für Fledermäuse

Um die ökologische Funktion der vom Abriss, der Sanierung und den Gehölzrodungen potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang zu sichern, wird als CEF-Maßnahme die Aufhängung von Fledermausquartieren vorgesehen. Die künstlichen Quartiere sollten unterschiedlich große Kammern aufweisen, sodass sie sowohl als Einzelquartier, aber auch als Wochenstubenquartier genutzt werden können. Der überwiegende Teil der Quartiere wird an Gebäuden ausgebracht, einige Quartiere sollten jedoch an Bäumen aufgehängt werden. Dadurch wird den unterschiedlichen Lebensraumansprüchen der Arten Rechnung getragen. Die Aufhängung erfolgt in einem Umkreis von bis zu 500 m um den Geltungsbereich.

Die Positionierung der Kästen erfolgt in Höhen, die für Katzen und andere Prädatoren bzw. den Menschen nicht leicht zu erreichen sind (mindestens 3 m Höhe). Dabei sollte der Standort des künstlichen Quartieres einen freien Anflug gewähren. Um unterschiedliche Standortbedingungen bereitzustellen, werden die Fledermauskästen in verschiedene Himmelsrichtungen (außer Nordausrichtung) angebracht. Ein Teil der Kästen sollte der Sonne ausgesetzt sein, um den Fledermäusen relativ warme Quartiere besonders im zeitigen Frühjahr und im Herbst anzubieten.

6 Umweltschadensgesetz

Das Umweltschadensgesetz (USchadG) ist das „Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden“. Nach § 3 Abs. 1 gilt dieses Gesetz für:

1. *Umweltschäden und unmittelbare Gefahren solcher Schäden, die durch eine der in Anlage 1 aufgeführten beruflichen Tätigkeiten verursacht werden;*
2. *Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinn des § 19 Absatz 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes¹⁵ und unmittelbare Gefahren solcher Schäden, die durch andere berufliche Tätigkeiten als die in Anlage 1 aufgeführten verursacht werden, sofern der Verantwortliche vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat.*

Als Umweltschaden ist nach § 2 Abs. 1 USchadG anzusehen:

- a) *eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- b) *eine Schädigung der Gewässer nach Maßgabe des § 90 des Wasserhaushaltsgesetzes,*
- c) *eine Schädigung des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinn des § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen, Zubereitungen, Organismen oder Mikroorganismen auf, in oder unter den Boden hervorgerufen wurde und Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht;*

Eintretende Umweltschäden sind nach § 4 USchadG der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden. Der Verantwortliche hat bei unmittelbarer Gefahr eines Umweltschadens unverzüglich für geeignete Vermeidungsmaßnahmen (§ 5 USchadG) zu sorgen und ggf. erforderliche Schadensbegrenzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen (§ 6 USchadG) einzuleiten.

Grundsätzlich sind für die Umsetzung von Bauvorhaben gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 2 USchadG nur Schäden an Arten und Lebensräumen relevant, die in § 19 BNatSchG aufgeführt sind. Der Schutzbereich „Arten und natürliche Lebensräume“ umfasst:

- Zugvogelarten nach Artikel 4 Absatz 2 VSchRL und deren Lebensräume,
- Vogelarten nach Anhang I VSchRL und deren Lebensräume,
- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II FFH-RL sowie deren Lebensräume
- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse nach Anhang I FFH-RL.

Ein Vorkommen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG im Vorhabenbereich ist denkbar. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum

¹⁵ Vogelarten nach Artikel 4 Absatz 2 oder Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und Arten der Anhang II und IV der FFH-Richtlinie sowie deren Lebens-räume; FFH-Lebensraumtypen

Ausgleich sind im Rahmen des Bauantrags vorzusehen. Bei einer sorgfältigen Bauausführung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, kann davon ausgegangen werden, dass eine Schädigung von Gewässern oder des Bodens vermieden wird.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Dossenheim plant, durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte IIa“ eine zuverlässige Rechtsgrundlage für die Durchführung von Maßnahmen zur Innenentwicklung zu schaffen.

Der Bebauungsplan umfasst bereits bebaute Grundstücke in der Ortsmitte von Dossenheim und bezieht sich nicht auf konkrete, sich in Planung oder bereits in der Umsetzung befindliche Bauvorhaben, sondern soll als Grundlage für ein sinnvolles Maß an Nachverdichtung bei einem Erhalt des vorhandenen Gebietscharakters dienen.

Der Geltungsbereich ist ca. 4,6 ha groß und befindet sich im Zentrum von Dossenheim. Gegenwärtig wird der Geltungsbereich überwiegend als Wohngebiet genutzt, vereinzelt sind Dienstleistungsbetriebe vorhanden. In der rückwärtigen Bebauung sind zahlreiche, ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude wie Schuppen und Scheunen vorhanden. Die unbebauten Flächen werden als Hausgärten genutzt. Der Norden des Geltungsbereichs wird von zwei Fuß- und Radwegen durchquert.

Gemäß Vorabzug des Bebauungsplans „Ortsmitte IIa, 3. Änderung“ vom 29.09.2025 wird als Nutzungsart ein besonderes Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ziele des Bebauungsplans sind eine Nachverdichtung durch Ausbau bzw. Aufstockung nicht mehr genutzter Nebengebäude, der Erhalt der Grünstrukturen in den rückwärtigen Bereichen und an der Böschung zur südlich verlaufenden Bahnlinie, sowie die bestehenden Fuß- und Radwege zu sichern.

Der Bebauungsplan beinhaltet Maßnahmen zum Schutz der Natur und siedlungsökologisch wirksame Maßnahmen. Vorgesehen sind neben dem Erhalt der bestehenden Grünstrukturen eine Begrünung von Flachdächern sowie Gestaltung von nicht bebauten Grundstücksflächen als Grün- oder Gartenflächen.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch (Gesundheit und Erholung/Freizeit) sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Sollten konkrete Bauvorhaben geplant werden, sind im Rahmen des Bauantrags die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich bietet Lebensraumpotential für Brutvögel und Fledermäuse. Im Rahmen der Umsetzung konkreter Bauvorhaben sind Betroffenheiten dieser Artgruppen denkbar. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ggf. folgende Vermeidungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

- Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung
- Abriss- bzw. Sanierungszeitenbeschränkung/Gebäudekontrollen auf Nischenbrüter/Verschluss von Gebäudenischen
- Verwendung naturverträglicher Beleuchtung
- Ausbringen von Nisthilfen für Nischenbrüter
- Ausbringen künstlicher Quartiere für Fledermäuse

Durch die textlichen Festsetzungen sowie die zusätzlich formulierten Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen können planungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen vermieden bzw. ausgeglichen und ersetzt werden.

8 Literatur (Auswahl)

- KRAMER, M., H.-G. BAUER, F. BINDRICH, J. EINSTEIN & U. MAHLER (2022): Rote Liste der Brutvögel Baden-Württembergs. 7. Fassung, Stand 31.12.2019 – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. 2. Auflage.
- LUBW (2018): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 5. Auflage.
- LUBW (2024): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Karlsruhe.
- RASSMUS, JÖRG; BRÜNING, HERBERT; KLEINSCHMIDT, VOLKER; RECK, HEINRICH; DIERßEN, KLAUS (2001): Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung. i. A. des Umweltbundesamts
- RÖSSLER, M., W. DOPPLER, R. FURRER, H. HAUPT, H. SCHMID, A. SCHNEIDER, K. STEIOF & C. WEGWORTH (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHLER, J., SÜDBECK, P. & SUDFELDT, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Ber. Vogelschutz 57: 13-112.
- SPORBECK, O.; BALLA, S.; BORKENHAGEN, J.; MÜLLER-PFANNENSTIEL, K. (1997); Arbeitshilfe zur praxisorientierten Einbeziehung der Wechselwirkungen in Umweltverträglichkeitsstudien für Straßenbauvorhaben. Bonn.
- SÜDBECK, P. (Hrsg.) (2005): Methodenstandard zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. 792 S., Radolfzell.
- VERBAND REGION RHEIN-NECKAR (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.

Weitere Quellen

Geobasisdaten: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Luftbilder BW: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)