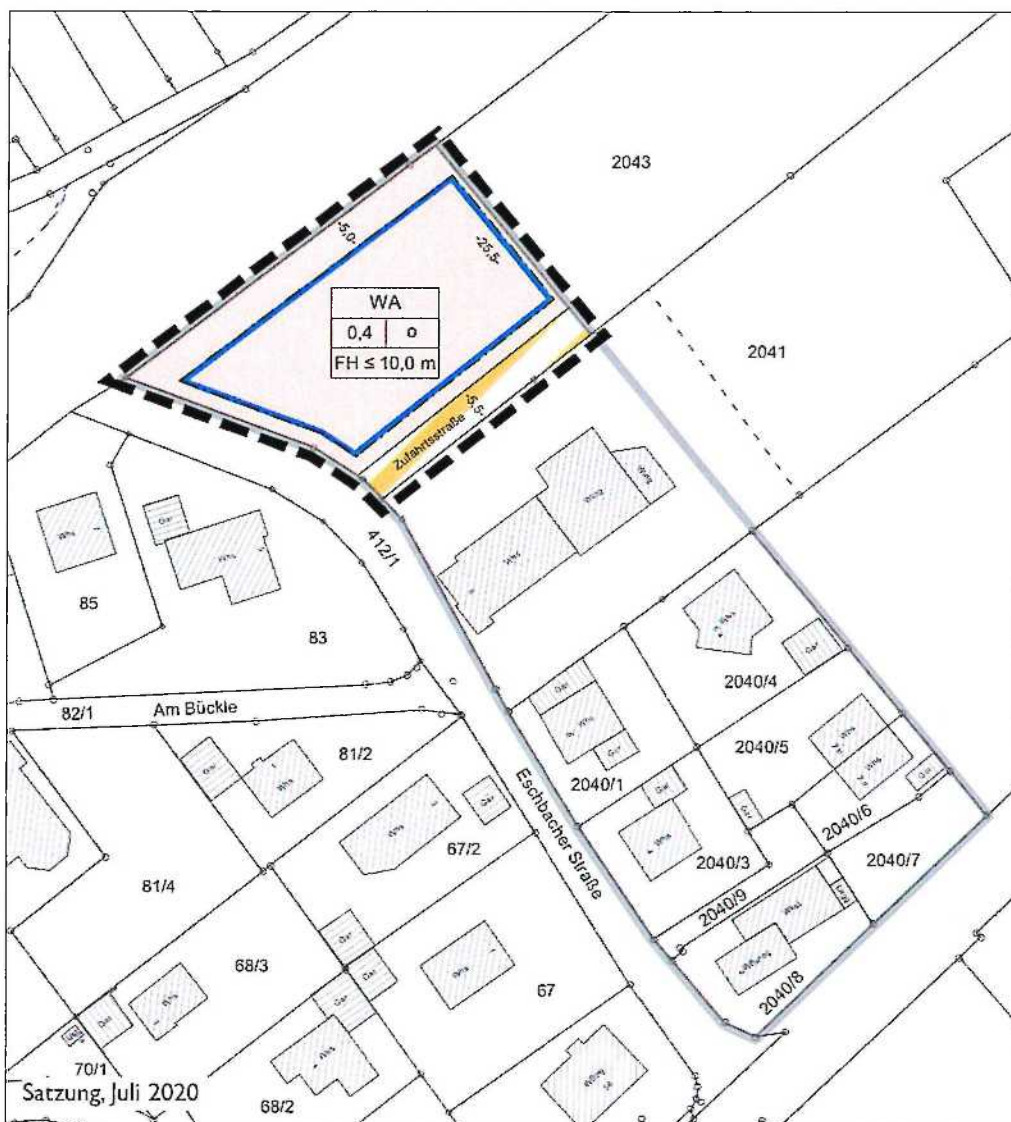


# Bebauungsplan "Alezer Nord" Gemeinde Dogern



# Bebauungsplan "Alezer Nord" Gemeinde Dogern

Satzung, Juli 2020

## **Auftraggeber:**

Gemeinde Dogern

Rathausweg 1  
79804 Dogern

07751/ 83180  
[www.dogern.de](http://www.dogern.de)

## **Auftragnehmer:**

Dipl.-Ing. Erik Böffgen  
Freier Stadtplaner (AK BW, RP)

Mittnachtstraße 62  
72760 Reutlingen

07121/ 8976182  
0160/ 6005588

[boeffgen@t-online.de](mailto:boeffgen@t-online.de)



## I. EINLEITUNG

1.1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung und städtebauliche Konzeption	4
1.3	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben	4

## 2. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

2.1	Planinhalt und Festsetzungen	
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1.3	Höhenlage baulicher Anlagen	6
2.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
2.1.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	6
2.1.6	Verkehrsflächen	7
2.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
2.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	7
2.4	Verwirklichung und Auswirkungen der Planung	
2.4.1	Bodenordnung	9
2.4.2	Ver- und Entsorgung	9
2.4.3	Planungsrecht	9
2.4.4	Kosten und Folgeinvestitionen	10

## 3. ANLAGEN

3.1	Rechtsgrundlagen	10
3.2	Schallschutztechnische Untersuchung (Büro Dröscher, 27.04.2020)	AI

## I. EINLEITUNG

### I.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFGSTELLUNG

Anlässlich vorliegender Wohnungsbauabsichten entlang der Eschbacher Straße gelangt eine bislang unbebaute Parzelle in den Fokus eines privaten Grundstückseigentümers. Die hiervon berührte Parzelle unterliegt zwar seit 1995 teilweise dem Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB, ein Bauvorhaben wurde dort jedoch nie realisiert.

Bei der Prüfung erster Entwürfe zum Bauvorhaben zeigte sich, dass die gewünschte Dimension zeitgemäßer Wohnkonzepte und -bauten an dieser Stelle nicht mehr vom Einfüge-Kriterium des § 34 gedeckt ist. Aus diesem Grund wird zur Herstellung der Baugenehmigungsfähigkeit auf ein beschleunigtes Bebauungsverfahren zurückgegriffen; die bestehende "Festlegungs- und Abrundungssatzung" wird damit durch höherrangiges Recht im Umgriff des Bebauungsplans ersetzt bzw. aufgehoben.

Die Gemeinde Dogern hat der Aufstellung des Bauleitplans "Alezer Nord" dahingehend zugestimmt, an dieser Stelle der Ortslage eine zum baulichen Umfeld passende Wohnanlage in offener Bauweise mit voraussichtlich rund acht Wohneinheiten zu entwickeln.

Auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags kommen auf die Gemeinde keine Ausführungs- und Planungskosten zu. Dem hingegen sieht sie die Möglichkeit, der hohen Nachfrage bezüglich Wohnraum am Hochrhein zu begegnen.

### I.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan "Alezer Nord" beansprucht mit seinem 0,2 ha umfassenden Geltungsbereich das private Flurstück 2043 der Gemarkung Dogern (Stand II. Quartal 2019). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein nach Nordwesten hin ansteigendes, landwirtschaftlich genutztes Gelände am östlichen Ortsausgang. Begrenzt von westlicher und südlicher Wohnnutzung entlang der Eschbacher Straße (Flst. 412/1) sowie der Bahnlinie im Norden endet der Geltungsbereich östlich inmitten der freien Feldflur.

Flächenbilanz			
Baufläche, ca.	WA	1.765 m <sup>2</sup>	GRZ 0,4
Verkehrsfläche, ca.	Grundstückzufahrt	235 m <sup>2</sup>	öffentlich; optionale Planung

### I.3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

#### • Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2002) enthält für den vorliegenden Planungsraum keine Ziele und Grundsätze, die der Planung entgegenstehen könnten.

Den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans (ROPI, Region Hochrhein-Bodensee, 2000) folgend, unterliegt das betrachtete Plangebiet großmaßstäblich keiner besonderen Darstellung. Der Gemeinde Dogern wird ansonsten keine zentrale Funktion zugeordnet.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgeannten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung grundsätzlich Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

## • Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der seit 2012 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen stellt das Plangebiet im Ortslagenausschnitt Dogern entlang der östlichen Seite der Eschbacher Straße als gemischte Baufläche (M) dar. Bei dem östlich angrenzenden Bereich handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche, welche bis zur Erlangung der letzten Rechtswirksamkeit des FNP als Baufläche dargestellt waren (sog. Bauflächenrücknahme D I I, Alezer).

Der Bebauungsplan weicht in der Festsetzung eines Wohngebiets nicht von den Darstellungen des FNP ab, so dass er als aus diesem entwickelt gilt.

## 2. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

### 2.1 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Innerhalb des relativ kleinen Geltungsbereichs zielt die planerische Intention eines allgemeinen Wohngebietes auf die Errichtung von Wohnungen. Planerisch mögliche Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden innerhalb des Gebietstyps im Hinblick auf das Verfahren nach § 13b BauGB für nicht zulässig erklärt. Unter diesem Aspekt ausgeschlossen werden auch ausnahmsweise zulässige Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die weder im Gebiet erforderlich oder städtebaulich sinnvoll, noch wünschenswert erscheinen.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Im gesamten Baugebiet gilt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Grundflächenzahl unter Anwendung der sog. Mitrechnungsregel. Die Flächen für die interne Wegeführung, Stellplätze und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten dürfen zu einer Überschreitung der festgesetzten GRZ führen.

Kriterium für die Höhenentwicklung baulicher Anlagen mittels Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe ist die am Relief orientierte Anpassung zulässiger Gebäude an das Maß ihrer Nachbarbebauung.

#### 2.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Festsetzung eines oder mehrerer nachvollziehbarer Bezugspunkte – hier: Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss als absolute Höhe in m über Normalnull – entspricht den gesetzlichen Vorgaben bei der Regelung zur Höhe baulicher Anlagen. Sie ergänzt die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung.

#### 2.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Eine offene Bauweise (bis max. 50 m Länge) ist gewählt, um Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbilds aufgrund langer und ortsuntypischer Gebäuderiegel zu vermeiden. Die damit ermöglichten baulichen Anlagen sollen sich so in die direkte Umgebung einfügen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels eines zusammenhängenden, variabel nutzbaren Baufensters festgelegt, welches im Norden einen Abstand von 5 m zur Flurstück der Deutschen Bahn bzw. gemäß LBauO mindestens 2,5 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen einhält. Die Eintragung von Baulasten wird damit vermieden und es verbleiben ausreichend bemessene Räume zur Gestaltung des Wohnumfelds auf dem Grundstück.

### **2.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)**

Grundsätzlich ist das Baufenster so geschnitten, dass sich darin auch Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze verwirklichen lassen. Bei künftigen Bauvorhaben könnten jedoch funktionale Einrichtungen oder Zubehör (Gartenhäuser) erforderlich werden, deren konkreter Bedarf bei Planlegung noch nicht abschätzbar ist. Zur Eschbacher Straße hin soll aber ein Abstandstreifen zur Ausgestaltung eines möglichst offenen und einsehbaren Straßenraums ohne Garagen eingehalten werden.

### **2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Zufahrtsstraße" ermöglicht zum einen mit einer Breite von 5,5 m eine zusätzliche Erreichbarkeit des Grundstücks, bspw. für Tiefgarage oder Stellplätze. Zum anderen behält sich die Gemeinde damit die Möglichkeit offen, eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung zugunsten einer künftigen Gebietserweiterung in östliche Richtung zu realisieren.

### **2.1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)**

Die vorliegende Bauleitplanung bezieht sich auf ein bislang landwirtschaftlich genutztes Gebiet ohne besondere naturschutzfachliche Qualitäten. Der naturschutzfachlich begründete – und bauplanungsrechtlich formell nicht zwingend erforderliche – Zweck der Festsetzungen folgt u.a. der Überlegung, den Abfluss von Niederschlagswasser möglichst am Ort seines Entstehens zugunsten der Grundwasserneubildung zu reduzieren.

Die Maßnahmen zur Regenwasserversickerung innerhalb versiegelter Freiflächen dienen folglich der Vermeidung von Eingriffen in den örtlichen Grundwasserhaushalt. Die punktuell wählbare Anpflanzung von Gehölzen soll darüber hinaus die Biotopausstattung (z.B. für Avifauna) und das Mikroklima (Beschattung, Verdunstung) befördern.

### **2.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die direkte Lage an der Bahnstrecke machte eine Analyse der auf das Wohngebiet einwirkenden Schallemissionen bereits frühzeitig erforderlich. Wie eine schallschutztechnische Untersuchung (Büro Dröscher, 4/2020) ergab, werden die Orientierungswerte sowohl der DIN 18005 als auch der 16. BImSchV während der Tag- und Nachtzeiten flächenhaft überschritten. Diskutiert wurden daher Möglichkeiten zum aktiven und passiven Schallschutz, wobei passiven Maßnahmen letztendlich Vorzug gegeben wird. Die aus dem Gutachten hervorgegangenen Hinweise werden in die Planung unter 2.3 aufgenommen und sind bei der Bauausführung zu beachten.

Die Errichtung einer massiven Lärmschutzwand erscheint weder mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich, noch kann sie wirtschaftlich vertretbar in einer schallschutzwirksam ausreichenden Höhe realisiert werden. Zurückgegriffen wird daher auf die in der DIN 4109 genannten Regelungen zum passiven Schallschutz im Hochbau, um mögliche Gefährdungen bzw. Beeinträchtigung der Gesundheit auszuschließen.

## **2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Der Ausschluss von Warenautomaten und Werbeanlagen soll nachteilige Beeinflussungen des Ortsbildes verhindern und werden an dieser peripheren Ortslage auch nicht für notwendig erachtet.

Einfriedungen im Bereich von Ein- bzw. Ausfahrten privater Zuwegungen zur öffentlichen Straße sind deshalb in ihrer Höhe beschränkt, da sie andernfalls ggf. die Sicherheit des Straßenverkehrs (Einsehbarkeit) beeinträchtigen.

Die Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung helfen, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

## 2.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### • Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

### • Bodenschutz, Geologie

Durch die Bauleitplanung sind gemäß des Altablageungskatasters des Landkreises bislang keine bekannten Altablagerungen berührt. Eine systematische Erhebung von bergbaulichen Altablagerungen (Halden) oder Standorten von Schadensfällen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wurde bisher nicht durchgeführt. Über das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte sowie gewerblich-industrieller Altstandorte liegen keine Kenntnisse vor. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die Gemeinde umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. Ader DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (u.a. DIN 4020, 4124) zu beachten. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten ist bei Bedarf ein entsprechendes Boden- und hydrologisches Gutachten einzuholen (DIN 1054) bzw. Geländeuntersuchungen durchzuführen.

Anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie Öle, Diesel, Fette, etc. in den Boden gelangen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

### • Dachgestaltung

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte Dachziegel/ -pfannen und Schiefer, Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei nach den Farbtönen: RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen ähnlichen bzw. vergleichbaren Farbtönen richten. Metalleindeckungen aus Kupfer sind im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung zu vermeiden; alternativ das Dachflächenwasser gesondert zu reinigen.

• **Elektrizitätsversorgung**

Für vorhandene 0,4- und 20-kV-Kabel sowie die Kabel und Maste der Straßenbeleuchtung ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit dem Versorger abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

Eine Änderung/Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde im Rahmen des bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrages. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/Wegeflächen sind die in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Versorgers im Grundbuch zu sichern. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

• **Emissionsschutz, Deutsche Bahn AG**

Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum: Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm sind für alle Schlafräume im Plangebiet mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (bspw. Außendurchlasselemente/ passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109-1, Ausgabe 7/2016, weiterhin erfüllt werden. In Anlage 3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die nächtlichen Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms dargestellt.

Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche: Zum Schutz vor Verkehrslärm ist an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) sicherzustellen, dass im Tagzeitraum ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) unterschritten wird. Im Nachtzeitraum wird keine schutzbedürftige Nutzung angenommen. Bei höheren Pegeln sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorzunehmen, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade – mit Beurteilungspegeln < 64 dB(A) – verfügt. In Anlage 2 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms im Tagzeitraum dargestellt.

Passiver Lärmschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109: Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In den Anlagen 4 bis 7 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe 7/2016 sowie maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1, Ausgabe 1/2018 dargestellt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz vor Außenlärm in Abhängigkeit der Raumart zu bemessen. Die in den Anlagen 5 und 7 aufgeführten Lärmpegelbereiche/ maßgeblichen Außenlärmpegel im Nachtzeitraum gelten dabei für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Auf das Gutachten „Gemeinde Dogern, Bebauungsplan „Alezer Nord“, schalltechnische Untersuchung (Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 27. April 2020) wird verwiesen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen gehören jedoch durch Bremsstaub und Erschütterungen kommen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnah-



men auch in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß LBO als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, CS.R-SW-L(A) - Gutschstraße 6 - 76137 Karlsruhe.

## 2.4 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 2.4.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist nicht erforderlich, da sich das betroffene Grundstück in privatem Besitz befindet; Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden nicht ausgelöst.

### 2.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist von stadttechnischen Medien nur unzureichend erschlossen. Notwendige Arbeiten an den Versorgungsanlagen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen:

- **Elektrizität:** Die elektrische Versorgung des Plangebietes erfolgt aus dem örtlichen Niederspannungsnetz der ED Netze. Die Verlegung zusätzlicher Kabeltrassen bzw. Hausanschlüsse erfolgt außerhalb des öffentlichen Straßenraums, wozu ggf. eine Sicherung per Grunddienstbarkeit o.ä. erforderlich ist.
- **Wasserversorgung:** Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über Hausanschlüsse ab dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz. Es ist sichergestellt, dass eine ausreichende Löschwassermenge über Hydranten zur Verfügung steht.
- **Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:** Anfallendes Schmutz- und überschüssiges bzw. durch bauliche Maßnahme verzögert auftretendes Regenwasser wird jeweils über einen entsprechenden Sammler im Straßenraum der Eschbacher Straße entsorgt (vgl. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Landkreis Waldshut). Die erforderliche Dimensionierung der Abwasseranlagen ist anhand des konkreten Bauvorhabens (Flächen, Niederschlagsanfall etc.) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Die Verlegung von Telekommunikationslinien (Kabel, DSL) erfolgt in enger zeitlicher Abstimmung mit den berührten Leitungsträgern.

### 2.4.3 Planungsrecht

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) nicht anzuwenden. Das Planvorhaben beansprucht 1/5 der zulässigen Baufläche von 10.000 m<sup>2</sup> und dient alleinig der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für den Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (städtebauliches Vorhaben), das die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Alezer Nord" ("neues Recht verdrängte das ältere Recht") wird die Satzung zur "Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Alezer" vom 17.05.1995 teilweise ungültig. Berührt von jener im Hochbau ist im hier maßgeblichen Geltungsbereich lediglich der westliche Abschnitt des Flurstücks 2043. Parallel zu dieser Bebauungsplan wird die v.g. Innenbereichssatzung in einem separaten Verfahren formell aufgehoben.

#### 2.4.4 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge der Baureifmachung des Gebiets entstehen Kosten u.a. für ingenieurtechnische und umweltfachliche Planungen und Erschließungsmaßnahmen, welche per städtebaulichen Vertrag vom Vorhabenträger übernommen werden; weitere kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten.

### 3. ANLAGEN

#### 3.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), i.d.F. der Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LPIG) vom 10.07.2003, zuletzt geändert durch Art. 31 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) vom 23.07.2015 (GBl. S. 585)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Landesgesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Art. 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)

Gesetz über das Nachbarrecht (NRG) vom 08.01.1996 (GBl. 1996, 53)

DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

### 3.2 VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat hat am 21.05.2019 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 28.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat hat am 21.05.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 29.05. bis 04.07.2019 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Dogern öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.05.2019 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Es wird gem. § 4a (6) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rates vom 19.05.2020

Der Rat hat am 19.05.2020 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 27.05. bis 15.06.2020 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Dogern öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.02.2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Es wird gem. § 4a (6) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

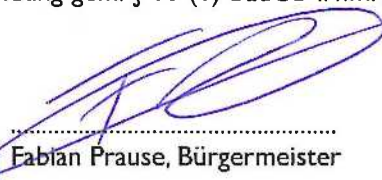
Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rates vom 14.07.2020.

Der Rat hat am 14.07.2020 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 4 GemO Baden-Württemberg und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Dogern, den 14.07.2020

(Siegel)



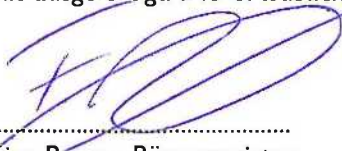
  
.....  
Fabian Prause, Bürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Dogern, den 16.07.2020

(Siegel)




  
.....  
Fabian Prause, Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte gem. § 10 (3) BauGB am 21.01.2020. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dogern, den 21.01.2020

(Siegel)



  
.....  
Fabian Prause, Bürgermeister