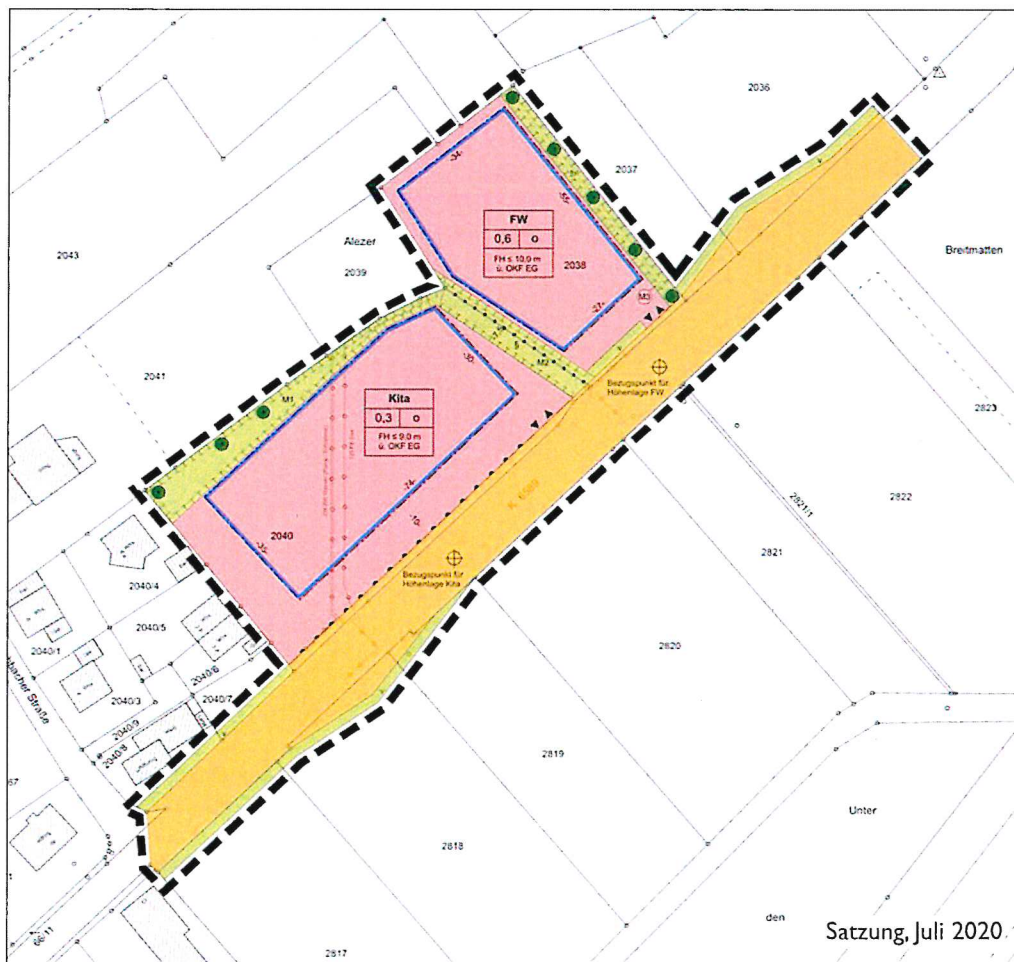


Bebauungsplan "Alezer Süd" Gemeinde Dogern



Bebauungsplan "Alezer Süd" Gemeinde Dogern

Satzung, Juli 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Dogern

Rathausweg 1
79804 Dogern

07751/ 83180
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



I. EINLEITUNG

1.1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung	4
1.3	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben	5

2. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

2.1	Planinhalt und Festsetzungen	
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
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	Führung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen	7
2.1.8	Grünflächen	7
2.1.9	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	8
2.4	Verwirklichung und Auswirkungen der Planung	
2.4.1	Bodenordnung	9
2.4.2	Ver- und Entsorgung	10
2.4.3	Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen	11
2.4.4	Planungsrecht	11
2.4.5	Kosten und Folgeinvestitionen	11

3. ANLAGEN

3.1	Rechtsgrundlagen	12
3.2	Verfahrensvermerke	13

I. EINLEITUNG

I.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFGSTELLUNG

Ausgehend von der Standortprüfung zum Neubau von Kita und Feuerwehrgerätehaus beabsichtigt die Gemeinde Dogern nun die Baureifmachung von zwei gemeindeeigenen Flurstücken am östlichen Ortsausgang. Nach der vorliegenden städtebaulichen Konzeption sollen die Kita auf Flst. 2040 sowie die Feuerwehr auf Flst. 2038 errichtet werden, wofür die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie eine Teilfortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen erforderlich wird. Insgesamt ist angestrebt, die wesentlichen Inhalte der städtebaulichen Entwurfs zur Realisierung der beiden dringend benötigten Einrichtungen nebst der Gestaltung von Freiflächen, Stellplätzen und Zuwegungen in geltendes Planungsrecht zu überführen.

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes zielt die Gemeinde Dogern auf die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit den Zweckbestimmungen „Kita“ und „Feuerwehrgerätehaus“. Mit einer Fläche von rund 0,7 ha verfügt das rein für die Bebauung vorgesehene, zweiteilige Plangebiet über ausreichende Potentiale für die Realisierung zeitgemäßer Raumprogramme der beiden wichtigen Infrastruktureinrichtungen sowie über eine günstige verkehrliche Anbindung. Hierzu sieht das Konzept separate Zufahrten direkt von der Kreisstraße 6589 vor; die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird vollständig auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht.

Die Lage am Ortsrand erscheint zum einen aus Lärmschutzgründen (Einsatzfahrzeuge) besonders geeignet, zum anderen bieten sich Möglichkeiten einer orts- und landschaftsbildverträglichen Gestaltung. Der mit dem Konzept zusammenhängende Bau eines Rad- und Fußwegs in Richtung Waldshut obliegt zwar separater Fachplanungen, doch sollen diese mit den Festsetzungen des Bebauungsplan bereits frühzeitig berücksichtigt werden.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde daher der Geltungsbereich mit Umgriff der geplanten Verkehrsanlagen auf rund 1,24 ha erweitert. Diese beinhalten neben der künftigen Führung des nicht motorisierten Verkehrs insbesondere Maßnahmen der Geschwindigkeitsreduzierung (Fahrbahnverschwenkungen/ Linsen) entlang der Kreisstraße sowie Querungshilfen für regionalen Radweg und Fußgänger.

I.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GEBIETSDESCREIBUNG

Der Bebauungsplan "Alezer Süd" beansprucht mit seinem ca. 1,25 ha umfassenden Geltungsbereich die gemeindlichen Flurstücke 2038, 2040, die privaten Flurstücke 2037, 2036, 2040/7, 2040/8, 2817, 2818 und 2819 (jeweils teilweise) sowie einen Abschnitt der K 6589 (Hauptstraße) der Gemarkung Dogern (Stand I. Quartal 2019). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Beim für die Gemeinbedarfsnutzung vorgesehenen Bereich des Plangebiets handelt es sich um ein relativ ebenes, landwirtschaftlich genutztes Gelände am östlichen Ortsausgang. Begrenzt von Wohnnutzung der Eschbacher Straße im Westen, der Kreisstraße im Süden und einem Gehölzstreifen mit Wassergraben im Norden endet der Geltungsbereich östlich an freier Feldflur in Richtung Waldshut. Ein weiterer, sporadisch wasserführender Graben (geschütztes Biotop) trennt die beiden betroffenen Flurstücke von einander. Die Fläche weist nur entlang der nördlichen und tlw. an der östlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 2040 Gehölzbestände auf.

Bei der katastermäßigen Verkehrsfläche der vorhandenen Kreisstraße handelt es sich um einen rund 260 m langen, ebenen und geraden Streckenverlauf bis zur Ortseinfahrt. Die Straße wird an einer Stelle von einem Entwässerungsrohr unterquert und ist abschnittsweise zum umgebenden Grünland abgebösch. Die wenigen Gehölze entlang der Strecke werden von der Planung nicht tangiert.

Flächenbilanz					
Bauflächen	Kita	4.120 m ²	bei GRZ 0,3	1.236 m ²	versiegelbar
	FW	2.400 m ²	bei GRZ 0,6	1.440 m ²	versiegelbar
	E/A-Bilanz	6.520 m ²		2.676 m ²	Neuversiegelung
Verkehrsfläche	K 6589, Radweg	4.215 m ²			öffentlich
	davon	970 m ²			Neuversiegelung
Grünflächen	Maßnahmenflächen	1.140 m ²	M1, M2, M3		Biotoperhalt; Gehölze
	v	595 m ²			Verkehrsgrün

1.3 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. Eine Grünzäsur (PS 3.1.2, regionale Freiraumstruktur) beginnt östlich und reicht bis zur Gemarkung Waldshut. 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 Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldshut-Tiengen stellt das Plangebiet im Ortslagenausschnitt Dogern überwiegend als Landwirtschaftsfläche dar. Bis zur Erlangung seiner letzten Rechtswirksamkeit stellte er Teile des Gewanns als Baufläche dar, doch handelt es sich dabei nunmehr um eine sog. Bauflächenrücknahme (D I I, Alezer).

Der Bebauungsplan weicht in der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche von den Darstellungen des FNP ab, so dass er als nicht aus diesem entwickelt gilt und im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird.

Die Änderung des FNP wurde u.a. von der Gemeinde Dogern bei der VVG Waldshut-Tiengen beantragt, woraufhin der Gemeinsame Ausschuss der VVG am 16.10.2019 beschloss, das Verfahren zur FNP-Änderung einzuleiten. Sofern jene erst nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes rechtswirksam wird, ist der Bebauungsplan von der höheren Planungsbehörde zu genehmigen, "wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird."

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)

Die Festsetzung zweier getrennter Gemeinbedarfsflächen für Kita und Feuerwehr folgt Ziel und Zweck der Planaufstellung, dringend erforderliche Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde zu realisieren. So ist das Spektrum der zulässigen Nutzungen flexibel auf die Erfordernisse einer Kindertagesstätte nebst Freiraumgestaltung, Kfz-Stellplätzen sowie eines Feuerwehrgerätehauses abgestimmt. Hinzu tritt die Möglichkeit, weitere öffentliche Gebäude bspw. für ortsansässige Vereine bereitzustellen.

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

Da im gesamten Baugebiet auf die Festsetzung von internen, örtlichen Verkehrsflächen verzichtet wird, gelten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung höchstzulässige Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,6 unter Anwendung der sog. Mitrechnungsregel. Die Flächen für die interne Wegeführung und Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten dürfen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung nicht zu einer Überschreitung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundfläche führen.

Kriterium für die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen mittels Festsetzung maximaler Firsthöhen, gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden, ist die Lage des Plangebiets außerhalb der Ortslage und dessen exponierte Wahrnehmung. Ausgenommen sind daher lediglich äußere technische Anlagen (z.B. Lüftung, Türme), die sich aufgrund ihrer Kleinteiligkeit ansonsten der Gesamtbaumasse unterordnen. Nach Überprüfung typischer Raumprogramme für Kitas oder Feuerwehren im Vorfeld des Planverfahrens, sind höhere städtebauliche Kennziffern weder erforderlich, noch wünschenswert.

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

In der Regel erfordert die Festsetzung von Gebäudehöhen auch jene eines nachvollziehbaren und klar definierten Bezugspunkts. Gewählt wird in diesem Sinne die Oberkante der vorhandenen Kreisstraße. Da diese topografisch überwiegend höher als das zu beplanende Gelände liegt, gelten die v.g. Gebäudehöhen als Maximum. Eine Unterschreitung ist hingegen zulässig und ggf. abhängig von der Modellierung der Baugebiete.

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 überbaubaren Grundstücksflächen werden jedoch mittels deutlich weitläufiger Baufenster festgelegt, um möglichst variable Gebäudestandorte zu befördern. Die Baugrenzen halten durchgehend einen Abstand zu benachbarten Grundstücksgrenzen, Grünflächen bzw. gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 StrG mindestens 15 m zur Kreisstraße ein.

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

Da die Baufenster großzügig geschnitten sind, lassen sich darin grundsätzlich auch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten verwirklichen. In Anbetracht der spezifischen Gemeinbedarfseinrichtungen erscheinen aber auch darüber hinausgehende funktionale Einrichtungen erforderlich, ohne deren konkreten Bedarf bei Planlegung abschätzen zu können.

Zur Kreisstraße hin soll hingegen ein Abstandsstreifen (Anbaubeschränkung, s.o.) zur Ausgestaltung eines möglichst offenen und einsehbaren Straßenraums eingehalten werden.

2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. I Nr. 11 BauGB)

War zunächst lediglich der künftige Radweg Bestandteil der Planung, erweiterte sich die festgesetzte Verkehrsfläche nach der ersten Offenlage um einen rund 280 m langen Abschnitt der Kreisstraße 6589 in voller Breite. Grund hierfür sind die gerade Strecke und die damit verbundenen hohen Fahrgeschwindigkeiten außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD), was einer konfliktfreien äußeren Erschließung der Baugebiete widerspricht.

Zum einen wurde daher die Anzahl der Grundstückszufahrten planungsrechtlich beschränkt (z.B. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt), um den Verkehrsfluss entlang der übergeordneten Straße nicht unkontrolliert zu beeinträchtigen. Zum anderen schien es geboten, zwei Fahrbahnverswenkungen und eine Querungsmöglichkeit für Radfahrer in den Geltungsbereich zu integrieren.

Die gesamte Verkehrsfläche unterliegt in Abstimmung mit dem Landratsamt einer separaten Fachplanung, die neben Stationierung, Regelquerschnitten für Pkw- und Radverkehr auch die Lage der so genannten Linien enthält (*Tillig Ingenieure GmbH, 3/2020*).

2.1.7 Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. I Nr. 13 BauGB)

Aufgrund der Planung sind verschiedene, im Geltungsbereich vorhandene technische Medien zu verlegen (Wasser, Gas) sowie neu zu konzeptionieren (u.a. Strom, Schmutzwasser, Telekommunikation). Nach Abstimmung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern müssen jene Leitungen außerhalb der Bauleitplanung im Gebiet neu platziert und ggf. mittels Grunddienstbarkeit (Grundbuch) oder Baulast (Verzeichnis) gesichert werden.

2.1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. I Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Zum einen finden diese ihrer Überlagerung und konkrete Ausgestaltung unter Punkt "Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M)" und zum anderen als Verkehrsgrün (v; Zufahrt Feuerwehr, Straßenböschungen). Besondere Nutzungsbeschränkungen bestehen damit nicht.

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

Die vorliegende Bauleitplanung bezieht sich auf ein bislang landwirtschaftlich genutztes Gebiet und entwickelt dieses mit möglichst natur- und landschaftsbildverträglichen Qualitäten zugunsten des Gemeinbedarfs. Der mit einer späteren Vorhabensrealisierung verbundene Eingriff bezieht sich – abgesehen von einem kartierten Biotop – insgesamt auf eine Fläche ohne besondere naturschutzfachliche Qualitäten.

Der naturschutzrechtlich und -fachlich begründete Zweck der Festsetzungen folgt grundsätzlich den gesetzlichen Erfordernissen, Eingriffe im oder außerhalb des Plangebiets möglichst schutzgutbezogen auszugleichen (vgl. Umweltbericht). Intern wird dementsprechend hoher Wert auf ökologische Aspekte, wie den Erhalt von Bäumen und Gewässerbiosphäre, Regenwasserversickerung und -rückhaltung, reduzierte Flächenversiegelung sowie die Anpflanzung von Gehölzen gelegt. Folglich handelt es sich um Maßnahmen zugunsten des örtlichen Grundwasserhaushalts, Fauna, Mikroklima und Landschafts- bzw. Ortsbild.

Gemäß der im Umweltbericht ermittelten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung reichen die plangebietsinternen Möglichkeiten allerdings nicht aus, die bau-, anlage- bzw. betriebsbedingten Einschränkungen nicht vollständig zu kompensieren. Im Rahmen des neu geschaffenen kommunalen Ökokontos wird eine externe Maßnahme (M*, Schaffung Waldrefugium) in die Planung aufgenommen, welche anteilig einen vollständigen Ausgleich ermöglicht.

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

Ökologische Aspekte veranlassen den Plangeber, die großflächigen Solitärgebäude von Kita und Feuerwehr mit einer (extensiven) Dachgrünung auszustatten. Ungeachtet der zusätzlich möglichen Installation von Photovoltaik oder Solarthermieanlagen kann damit Niederschlagswasser zurückgehalten und verdunstet sowie zur Kühlung von Gebäude und Mikroklima beigetragen werden.

Der Ausschluss von Warenautomaten und Werbeanlagen soll optisch negative Beeinflussungen der Gemeinbedarfsnutzungen und des Ortsbildes verhindern. Diesbezüglich existiert eine Sammelwerbeanlage im südwestlichen Abschnitt des Baugebiets.

Einfriedungen im Bereich von Grundstücksein- und -ausfahrten 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.

Insbesondere Vorschriften zum Ein- und Aufbau von Regenwassersammlern (u.a. Zisternen) entziehen sich den Regelungsmöglichkeiten des BauGB ("bodenrechtlicher Bezug"), so dass hier auf die Landesbauordnung zurückgegriffen wird.

2.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

• Kreisstraße 6589

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der K 6589. Hinsichtlich der damit verbundenen sondernutzungsrechtlichen Bestimmungen für Zu- und Ausfahrten wird eine Verlegung der Ortsdurchfahrt angestrebt. Die Eintragung sog. Sichtdreiecke (Anfahrtsicht gemäß RAS-K) in den Einmündungsbereichen zur Kreisstraße wird aufgrund der freien Sicht und des Abstands zur Fahrbahn aus verkehrsrechtlichen Gründen für nicht notwendig erachtet.

• 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 historisch 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, Rüstungsalstandorte, 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 her-

beizuführen (§ 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. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (u.a. DIN 4124) zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Buntsandsteins (ungegliedert), welcher von holozänen Abschwemmmassen mit einer zur erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern überlagert wird.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. genauer Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene bzw. hydrologische Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Bis dahin kann auf die Ergebnisse des "Bericht über die geotechnischen Untersuchungen" (*Geotechnisches Institut, Weil am Rhein, 09.08.2019*) zurückgegriffen werden.

• 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 Ortsgemeinde 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.

• DB-Strecke

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

2.4 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.4.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist im Bereich der Gemeinbedarfsflächen nicht erforderlich, da sich die betroffenen Grundstücke in kommunalen Besitz befinden; Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden hier nicht ausgelöst.

Private Grundstücksteile, welche bei Vorliegen der abschließenden Straßenplanung inklusive benötigter Grünstreifen, Böschungen oder sonstiger Zubehörflächen der Verkehrsfläche der K 6589, werden anschließend neu vermessen. Die Entschädigung richtet sich hierbei nach dem Verkehrswert.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Beginn der Planung 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. Die das Plangebiet Kita querenden Pump- und Entnahmeleitungen für die örtliche Wasserversorgung werden verlegt.
- **Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:** Das anfallende Schmutzwasser wird über einen zu erweiternden Sammler entsorgt. Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht hingegen einen Verbleib des auf Dach- und Freiflächen anfallenden unbelasteten Regenwassers im Plangebiet vor. Die bedeutet im Falle einer Vollversiegelung (bituminöser Belag) im Gebiet Feuerwehr die Einrichtung eines Ha-varieschachts, der beim etwaigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eine Rückhaltung ermöglicht.

Es gilt in der Regel die DWA-A 138 mit einem etwaigen Überflutungsnachweis bei fehlendem Notüberlauf für ein mind. 30-jährliches Ereignis (T 30 a). Bei korrekt bemessenen Versickerungsanlagen sind Notüberläufe in einen Regenwasserkanal oder ein Gewässer (vorhandener Wassergraben) zulässig. Alternativ können anstelle von Notüberläufen auch Überflutungsnachweise nach DIN oder DWA-A erbracht werden.

Zur Bestimmung der Einleitungsmenge in die Versickerungsmulden wird i.d.R. ein fünfzehnminütiger einjähriger Regen $r_{15, n=1}$ angesetzt. Für Dogern liegt die Regenwasserspense q_r bei 124,4 (1 a), 202,1 (5 a), 235,6 (10 a) und 288,6 (30 a) gemäß KOSTRA-DWD 2010R. Mittels der Regenwasserspense und den, anhand der konkreten Bauausführung, ermittelten Abflussbeiwerten Ψ_m kann der flächenhafte Regenwasseranfall später mit $Q[l/s] = r_{15, 1} \times \Psi_m \times \text{Fläche [ha]}$ ermittelt werden.

Für die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen ist gemäß DWA-A 138 eine Bemessungshäufigkeit von $n=0,2/a$ (bzw. entsprechende Wiederkehrzeit $T_n = 5$ Jahre) zugrunde zu legen, wobei die maßgebliche Regendauer rechnerisch zu ermitteln ist (Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Landkreis Waldshut, S. 14). Der Durchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s] kann mit $6,3 \times 10^{-6}$ angesetzt werden (s.o. *Geotechnisches Institut*).

- Die Verlegung von Telekommunikationslinien (Kabel, Lehrrohre) erfolgt in enger zeitlicher Abstimmung mit den berührten Leitungsträgern. Nördlich parallel der K 6589 befinden sich unterirdische Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sowie ebenfalls dort und innerhalb des Flurstücks 2038 Glasfaserkabel der hochrhein-NET.
- Innerhalb des Flurstücks 2040 (Kita-Standort) verläuft eine Gashochdruckleitung PN 05, welche umverlegt wird. Die neue Trasse muss grundbuchrechtlich gesichert und im Bebauungsplan ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. I Nr. 21 BauGB, mit einer Schutzstreifenbreite von 1,5 m beiderseits der Leitung zwischen Baugrenze und nördlicher Grundstücksgrenze, festgesetzt werden. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Leitung von Bebauung und massiver Bepflanzung (z.B. durch Bäume) freizuhalten. Ebenfalls dürfen keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Der Bestand und sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Das Leitungsrecht soll im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Planzeichen 15.5 der Anlage zur PlanzV dargestellt werden. Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der

Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012; an der der Straße zugewandten Außenwand) zu führen. Für die rechtzeitige Ausbaumentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Servicecenter, 79761 Waldshut-Tiengen, so früh wie möglich (mind. 4 Monate vor Erschließungsbeginn) schriftlich angezeigt werden.

2.4.3 Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

Durchführung und Kosten der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde übernommen. Umzusetzen sind die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (gebrauchsfertige Retentionsmulden) mind. zeitgleich mit der Bauwerksfertigstellung, die übrigen bis zur darauf folgenden Vegetationsperiode. Die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme M* richtet sich nach den Regelungen des Ökokontos der Gemeinde Dogern (s. *Umweltbericht*).

2.4.4 Planungsrecht

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 I zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

Das Plangebiet beansprucht derzeit ungeplante Flächen der Landwirtschaft im sog. Außenbereich (§ 35 BauGB), womit ein "reguläres" Bebauungsplanverfahren (§ 30 BauGB) erforderlich ist. Dementsprechend unterliegt das Planvorhaben neben der Eingriffsregelung (Grünordnungsplan) auch der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht gem. § 2 BauGB). Nach einer artenschutzrechtlichen Prüfung (*Naturschutzrechtliche Einschätzung zum Vorentwurf, Burkhard Sandler, 3/2019*) liegt nunmehr auch der Umweltbericht vor und ist Gegenstand der gemeindlichen Abwägung und Planung (*Burkhard Sandler, 11/2019*).

Da das Plangebiet zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der "Verwaltungsgemeinschaft Waldshut-Tiengen" nicht als Baugebiet dargestellt ist, wird eine parallele Teilfortschreibung des FNP notwendig

2.4.5 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge der Baureifmachung des Gebiets entstehen Kosten u.a. für ingenieurtechnische und umweltfachliche Planungen, Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche von der Gemeinde 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. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) i.d.F. der Bek. vom 11.05.1992, zuletzt geändert durch Art. 67 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 107)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) vom 23.07.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, S. 643)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 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), geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65)

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

Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und einer KITA, Grundstücke Flst.-Nrn. 2038 + 2040 – Dogern, Geotechnisches Institut, 8/2019

Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Landkreis Waldshut (ohne Datum)

3.2 VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat hat am 26.02.2019 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 05.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat hat am 26.03.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 10.04. bis 15.05.2019 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Dogern öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.04.2019 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 und 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 (1) BauGB mit Schreiben vom 01.04.2019 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 10.12.2019.

Der Rat hat am 10.12.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 18.12.2019 bis 28.01.2020 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Dogern öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.12.2019 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 und 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 17.12.2019 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 26.02.2020.

Der Rat hat am 16.06.2020 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) und § 4a (3) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 30.06. bis 17.07.2020 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Dogern öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.06.2020 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 und 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 Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rates vom 28.08.2020.

weitere: siehe Planurkunde

