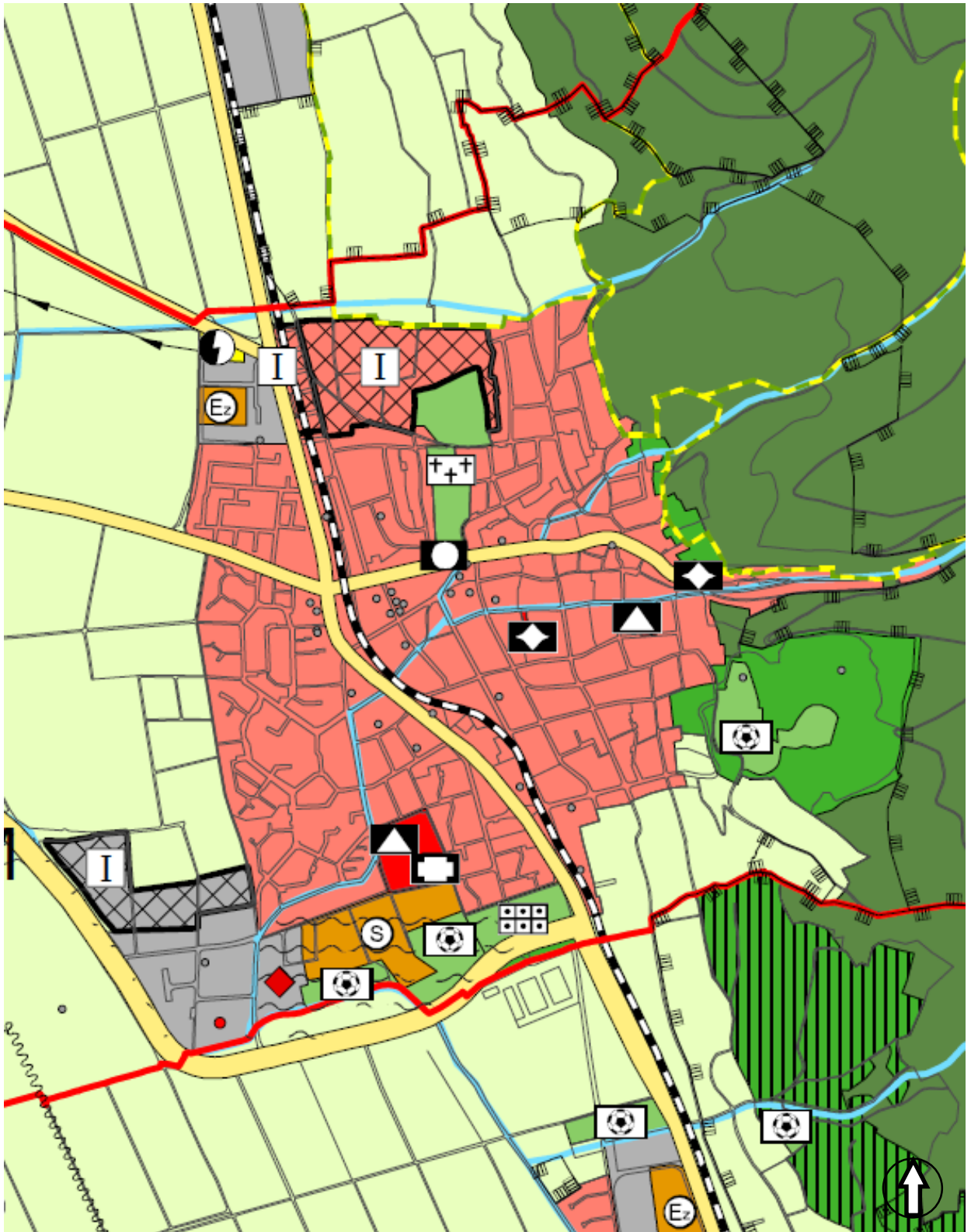




Fortschreibung des Flächennutzungsplans in Dossenheim

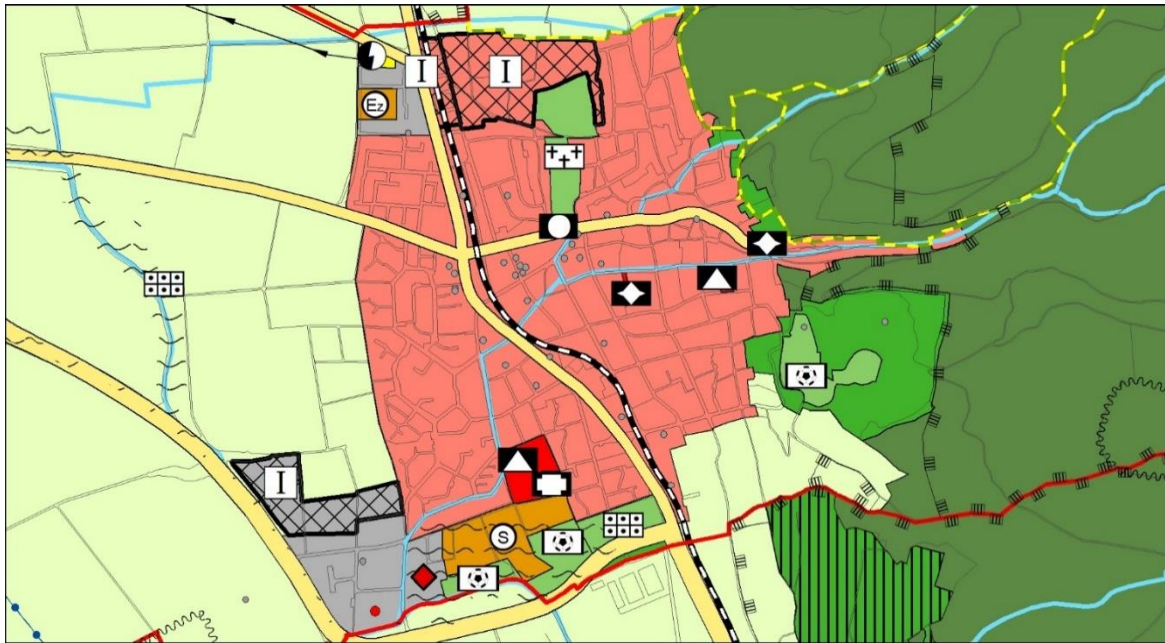


Aktuelle Plandarstellung



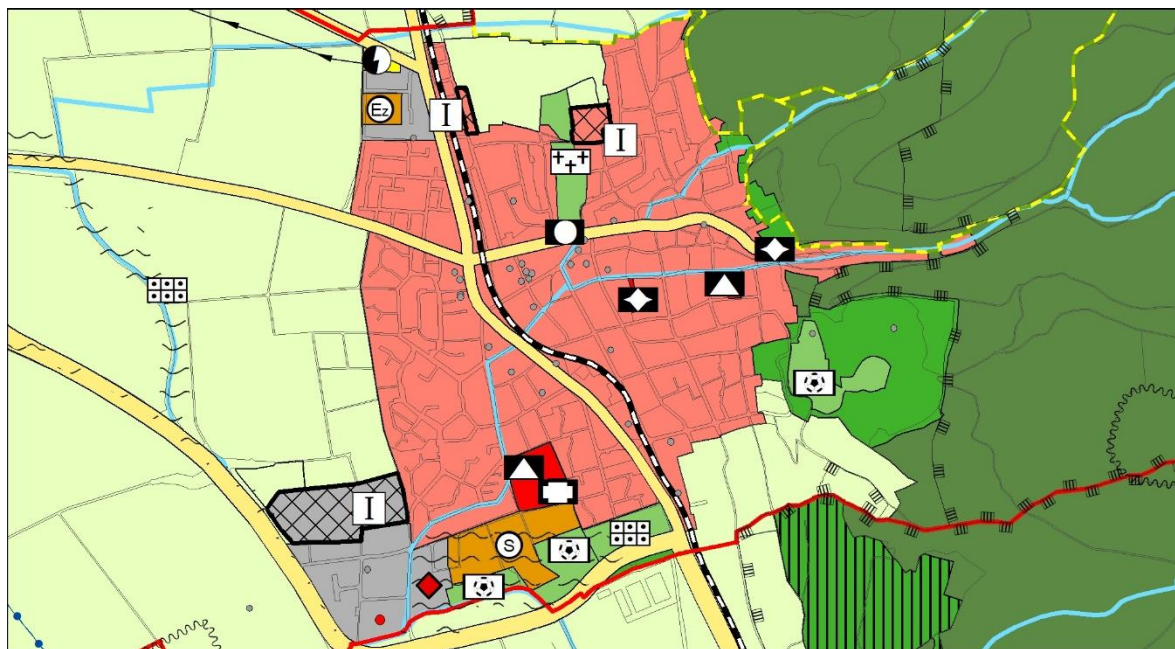
Fortschreibung des Flächennutzungsplans in Dossenheim

Darstellungen im Flächennutzungsplan



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom März 2023



Flächenbilanz

Darstellungen im FNP

Wohnbaufläche

9,8 ha



Ziel des Änderungsverfahrens

Wohnbaufläche

1,6 ha

Gewerbliche Baufläche

6,0 ha

Gewerbliche Baufläche

6,0 ha



Flächennutzungsplan

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gewerbliche Baufläche mit textlichen Darstellungen*	A=M Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Gemischte Baufläche	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Dorfgebiet	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Sonderbauflächen	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Militärische Einrichtung	Sport und Freizeitfläche	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Flugplatz	Sport und Freizeitfläche mit textlichen Darstellungen*	wichtige Straße / Verkehrsfläche - Planung
Nachrichtliche Übernahmen	Halenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Straßentunnel / Querung
Entwicklungsfläche	Verkehrswirtschaft	Friedhof	Fernbahn
Zeitstufe I	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung	S-Bahn und Fernbahn
Zeitstufe II	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Bahntunnel
Alltast	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufäche	Stadtbahn
Alltastverdachtsfläche	Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen*	Gewässer / Fließgewässer	Schifffahrtsweg
Störfallbetrieb	Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen		Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Natur- / Landschaftsschutzgebiet	Sport- und Freizeitanlage		Hochspannungsfreileitung
Natura 2000 Gebiete	Anlage mit sehr hohen Emissionen		
Wasserschutzgebiet	Keine Nutzungsdarstellung gem. §5 Abs.1 Satz 2 BauGB		
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet			
Bauschutz- und Baubewachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Genehmigte Abbaufäche			
Gemarkungsgrenzen			
wichtige Straße - Planung			

* vgl. Anlage "Textliche Darstellungen"



Fortschreibung des Flächennutzungsplans in Dossenheim

Begründung – Teil 1

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand Januar 2024

1. Anlass und Ziel des Verfahrens

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim schreibt den Flächennutzungsplan für Dossenheim fort. Das Verfahren steht im Zusammenhang mit der 2020 abgeschlossenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim. In diesem hat sich gezeigt, dass die derzeit im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche „Augustenbühl“ ein besonders hohes naturschutzfachliches Konfliktpotenzial aufweist.

Mit Beschluss vom 26.11.2019 hat der Gemeinderat Dossenheim daher beim Nachbarschaftsverband beantragt, alternative Flächen für eine mögliche Entwicklung zu prüfen. Zudem hat der Gemeinderat bei dieser Sitzung beschlossen, dass eine teilweise Bebaubarkeit des „Augustenbühls“ geprüft werden soll. Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes hat am 02.03.2020 dem Antrag entsprochen und beschlossen, Dossenheim aus dem Verfahren zur Fortschreibung für das gesamte Verbandsgebiet zu entkoppeln und den Flächennutzungsplan für Dossenheim in einem separaten Änderungsverfahren fortzuschreiben.

Der Nachbarschaftsverband hat im Folgenden ein detailliertes Fachgutachten zur ökologischen Wertigkeit des Augustenbühls erstellen lassen. Darüber hinaus wurden – entsprechend des Beschlusses des Gemeinderates vom 20.10.2020 – alle Flächen im Siedlungszusammenhang, die nicht von vorneherein gänzlich ausgeschlossen werden können, fachgutachterlich im Hinblick auf das jeweilige naturschutzfachliche Konfliktpotenzial und die städtebauliche Eignung vertiefend geprüft.

Im Ergebnis hat sich die besonders hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des Augustenbühls bestätigt: Eine vollständige Bebauung ist so gut wie ausgeschlossen, auch eine Teilbebauung sollte möglichst vermieden werden. Eine randliche Bebauung entlang der bestehenden Erschließung erscheint möglich. Im Hinblick auf die Alternativflächen für das gesamte Gemarkungsgebiet sind aus fachlicher Sicht ausschließlich Flächen im Bereich „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ sinnvoll geeignet. Die weiteren geprüften Flächen im Nordwesten, Süden und Südosten Dossenheims kommen hingegen aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und regionalplanerischer Sicht nicht in Frage.

Nachdem alle Fachgrundlagen vorlagen, erfolgte im Sommer 2022 zu diesem Verfahren eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen hat der Nachbarschaftsverband in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst und in der Gemeinderatssitzung in Dossenheim vom 31.01.2023 vorgestellt.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.03.2023 hat der Gemeinderat Dossenheim über die Stellungnahme der Gemeinde nach § 4 Abs. 1 BauGB beraten und sich dafür ausgesprochen, dass das Augustenbühl bis auf einzelne bereits erschlossene Randbereiche (insg. 1,6 ha) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden soll. Lediglich ein 1,15 ha großer Teilbereich nördlich des Gassenwegs und ein 0,45 ha großer Teilbereich östlich der Straße „Am Rebgarten“ sollen zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Zuge der 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet war es Ziel, dass alle 18 Mitgliedsgemeinden Wohnbauflächen in einer Größenordnung erhalten, die dem jeweiligen Anteil des Flächenbedarfs für das gesamte Verbandsgebiet entspricht. Demnach war vorgesehen, dass Dossenheim Wohnbauflächen in einer Größenordnung von etwa 15 ha erhält, falls dafür geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Die umfassende Prüfung möglicher Alternativen hat ergeben, dass im Westen der Gemeinde geeignete Flächen vorhanden sind, die im Vergleich zu der Wohnbaufläche „Augustenbühl“ insbesondere im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Belange deutlich besser geeignet sind. Trotzdem werden entsprechend des Beschlusses der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes vom 12.05.2023 diese Flächen aktuell nicht als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Damit ist die Verbandsversammlung dem mehrheitlichen Beschluss des Gemeinderats Dossenheim vom 28.03.2023 gefolgt.

Ziel des Verfahrens ist es, den Großteil des Augustenbühls aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Lediglich zwei Teilbereiche nördlich des „Gassenwegs“ und östlich vom „Am Rebgarten“ mit einer Gesamtgröße von 1,6 ha sollen als „Wohnbauflächen“ im Flächennutzungsplan verbleiben. Alternative Bauflächen sollen nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Darüber hinaus soll der Zuschnitt der gewerblichen Baufläche im Südwesten der Gemeinde gegenüber der wirksamen Darstellungen im Flächennutzungsplan leicht modifiziert werden.

2. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Wohnbauflächen

Dossenheim verfügt im wirksamen Flächennutzungsplan im Norden der Gemeinde im Bereich des Augustenbühls über eine Wohnbaufläche mit einer Größe von 9,8 ha. Zukünftig sollen gemäß Plandarstellung im Bereich des Augustenbühls lediglich zwei Wohnbauflächen in einer Größenordnung von insgesamt 1,6 ha im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die 1,15 ha große Teilfläche im Osten ist über den „Gassenweg“ erschlossen und liegt zwischen Friedhof und „Korngrasse“. Es handelt sich – abgesehen von den hochwertigen Bereichen direkt östlich des Friedhofs – um einen überwiegend geringwertigen Randbereich, der nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Erschließung überplant werden könnte, ohne dass größere negative Auswirkungen auf den Rest des Gebietes zu erwarten wären.

Der zweite Teilbereich liegt östlich der bereits einseitig erschlossenen Straße „Am Rebgarten“ und umfasst 0,45 ha. Der Bereich ist naturschutzfachlich überwiegend von mittlerer Wertigkeit. Im Süden der Fläche liegen z.T. hochwertige Biotopstrukturen vor.

Es ist davon auszugehen, dass eine Bebauung dieser Bereiche bei entsprechendem Ausgleich möglich ist. Eine konkrete Bestimmung des Ausgleichsbedarfs muss im Falle einer tatsächlichen Bebauung auf nachgelagerter Ebene erfolgen.

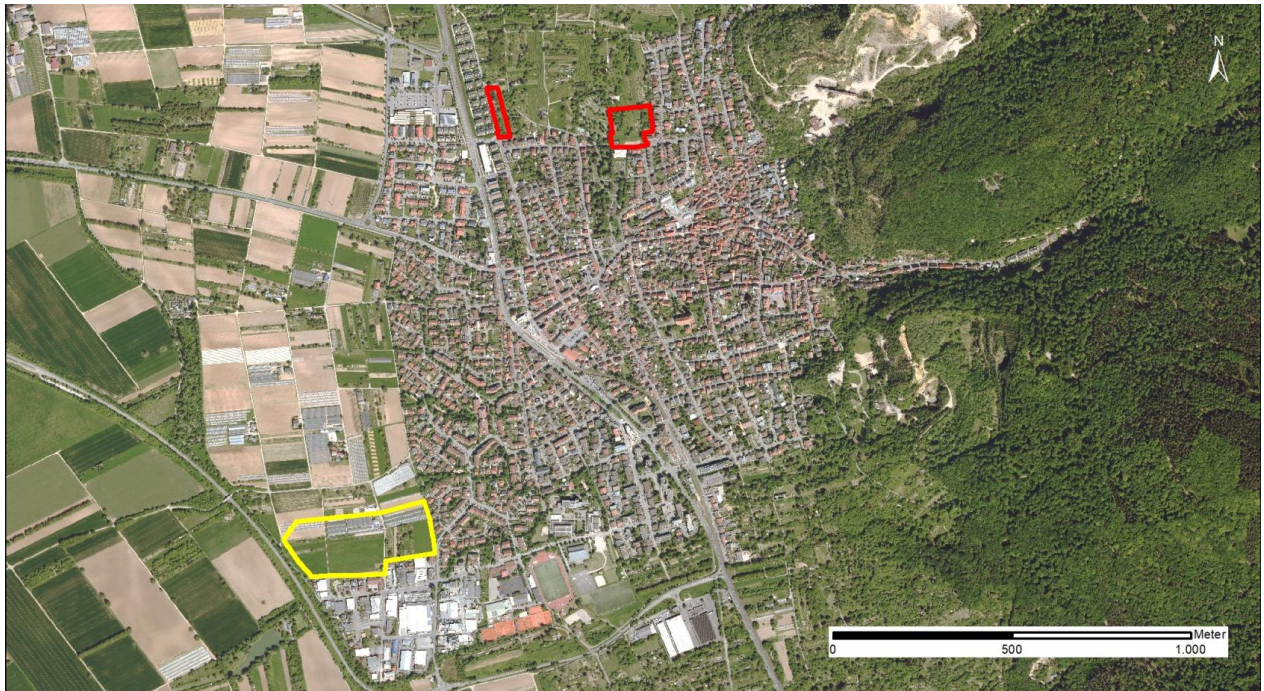


Abbildung 1: Lage der Änderungsflächen (rot: Wohnbauflächen; gelb: gewerbliche Baufläche). Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

2.2 Gewerbliche Baufläche

Darüber hinaus soll die bereits seit 2006 im Flächennutzungsplan enthaltene gewerbliche Baufläche im Südwesten der Gemarkung im Einvernehmen mit der Gemeinde Dossenheim bei gleichbleibender Flächengröße und Lage leicht modifiziert werden. Gegenüber der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan erfolgt eine Vergrößerung der Baufläche im nordöstlichen Bereich bei gleichzeitiger Herausnahme einer Teilfläche im Westen.

Der Planentwurf dazu war bereits Gegenstand der Beteiligungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans und wird nicht in Frage gestellt. Der Flächenzuschnitt steht mit dem am 28.09.2022 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Süd“ in Einklang.

2.3 Flächenbilanz

Flächenbilanz:

	Aktuelle FNP-Darstellung	Herausnahme	Neuaufnahme	Neue FNP-Darstellung
Wohnbaufläche	9,8 ha	- 9,2 ha	+ 1,0 ha	1,6 ha
Fläche für die Landwirtschaft			+ 9,2 ha	9,2 ha
Friedhof		- 1,0 ha		
Gewerbliche Baufläche	6,0 ha	-1,6 ha	+ 1,6 ha	6,0 ha

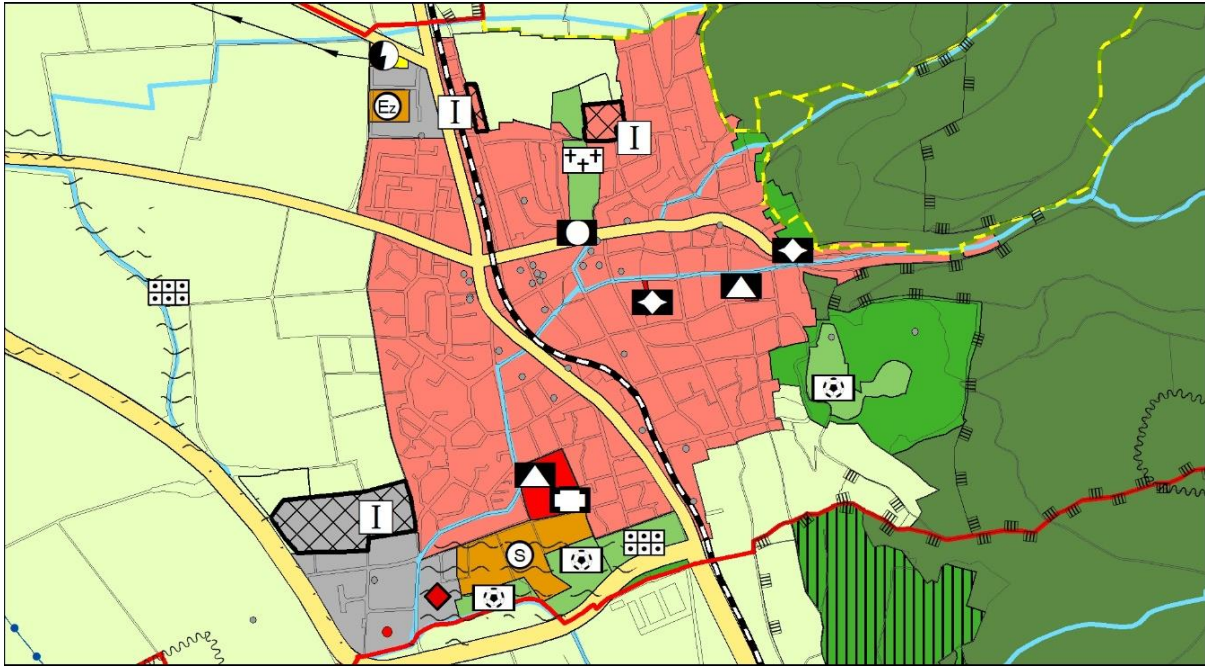


Abbildung 2: Ziel des Änderungsverfahrens

3. Fachgrundlagen und Alternativenprüfung

Nachfolgend werden die zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Fach- und Entscheidungsgrundlagen zusammengefasst dargestellt.

3.1 Wohnraumbedarf

Die Bevölkerung und die Nachfrage nach Wohnraum wachsen in der Region seit vielen Jahren kontinuierlich. Alle Prognosen gehen übereinstimmend davon aus, dass dieses Wachstum auch mittel- bis langfristig anhalten wird. Daher sollen alle Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes das Angebot erhalten, auch zukünftig Baugebiete zu entwickeln. Gleichzeitig sind die Belange des Freiraum-, Natur und Landschaftsschutzes sowie der Landwirtschaft so gut wie möglich zu berücksichtigen. Ziel des Verfahrens ist es, unter Berücksichtigung aller relevanten Planungskriterien räumlich im Flächennutzungsplan verbindlich festzulegen, welche Flächen für eine mögliche bauliche Nutzung in Frage kommen und welche Flächen dauerhaft von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Für Dossenheim wird seitens des Nachbarschaftsverbandes ein Wohnbauflächenbedarf in einer Größenordnung von 15 ha gesehen.

3.2 Umweltfachliche und städtebauliche Alternativenprüfung

Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der Wohnbaufläche „Augustenbühl“ hat der Nachbarschaftsverband eine vertiefende umweltfachliche Prüfung für Dossenheim beauftragt (vgl. Anlage). Diese umfasst ein detailliertes Fachgutachten zur ökologischen Wertigkeit des Au-

gustenbühls und eine naturschutzfachliche Alternativenprüfung für das gesamte Gemarkungsgebiet Dossenheim (BIOPLAN 2021). Neben dem umweltfachlichen Belangen wurden die Alternativflächen auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft.

Augustenbühl – Vertiefende Betrachtung der umweltfachlichen Belange

Die vertiefende Untersuchung der umweltfachlichen Belange für das „Augustenbühl“ (BIOPLAN 2021) beinhaltet Aussagen darüber, welche Teilräume aus naturschutzfachlicher Sicht besser bzw. weniger gut für eine Bebauung geeignet wären. Hierfür wurden die Auswirkungen einer möglichen Bebauung schutzgutbezogen beurteilt. Ein Schwerpunkt lag auf den Biotopstrukturen und dem Landschaftsbild. Darüber hinaus erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung für Vögel sowie eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Im Ergebnis ist eine vollständige Bebauung des Augustenbühls so gut wie ausgeschlossen. Gemäß Gutachten ist das Gebiet „unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter [...] größtenteils als ungeeignet und hochempfindlich gegenüber einer Bebauung anzusehen“ (Bioplan 2021, S. 21) und es wird empfohlen „das Gebiet möglichst umfassend aus der Planung zu nehmen“ (Bioplan 2021, S. 22). Eine vollständige Bebauung wäre – vor allem durch den Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tier sowie Boden – naturschutzrechtlich nahezu nicht kompensierbar (Kompensationsdefizit von rund 2,2 Mio. Ökopunkten).

Auch eine Teilbebauung sollte möglichst vermieden werden, da das Gebiet „überwiegend aus mittel- bis sehr hochwertigen Strukturen [besteht], die je nach Lage, Zuschnitt und Größe auch bei einer Teilbebauung beeinträchtigt würden.“ (Bioplan 2021, S. 21) Vor allem die nordöstlich gelegenen, exponierten Bereiche besitzen schutzgutübergreifend eine hohe Wertigkeit.

Eine randliche Bebauung entlang der bestehenden Erschließung erscheint möglich. Gemäß Gutachten könnten „die kleinflächig vorhandenen geringwertigen Randbereiche, an die bereits bebaute Gebiete angrenzen, [...] aufgrund anthropogener Vorbelastung und bestehender Erschließung überplant werden, ohne dass große negative Auswirkungen auf den Rest des Gebietes zu erwarten wären.“ (Bioplan 2021, S. 21).

Bei einer möglichen kleinteiligen Bebauung sollte der Erhalt der Erholungs-, Klima- und Biotopkomplexfunktionen berücksichtigt werden und eine Fragmentierung des Raums vermieden werden.

Alternativenprüfung für das gesamte Gemeindegebiet

Der Nachbarschaftsverband hat im Einklang mit der Gemeinde Dossenheim eine naturschutzfachliche und städtebauliche Alternativenprüfung für das gesamte Gemarkungsgebiet Dossenheim durchgeführt. In die Alternativenprüfung wurden alle im Siedlungszusammenhang stehenden Flächen einbezogen, die nicht schon mit naturschutzrechtlichen Restriktionen überlagert sind.

Nachfolgend wird die umweltfachliche und städtebauliche Bewertung der Alternativflächen zusammenfassend dargestellt. Diese basiert auf dem Umweltgutachten und den städtebaulichen Steckbriefen.

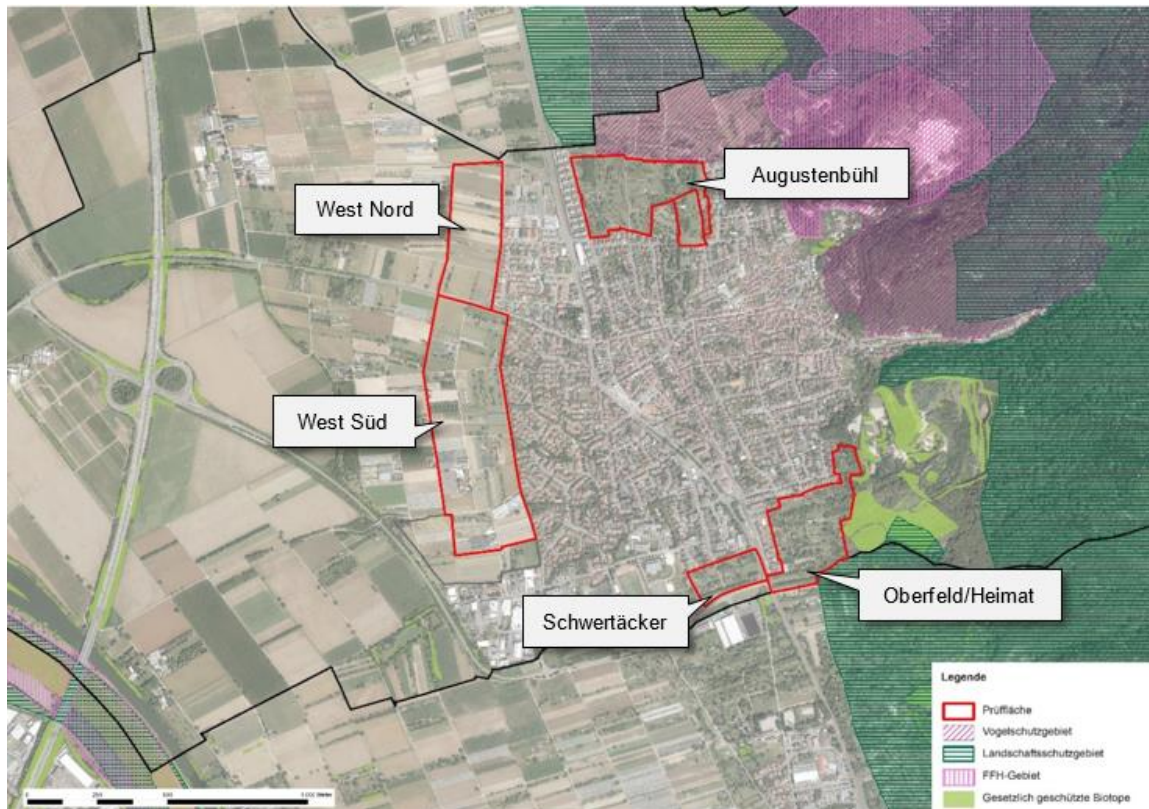


Abbildung 3: Übersicht Prüfflächen

Oberfeld/Heimat

Die Fläche Oberfeld/Heimat liegt im Südosten von Dossenheim. Aus Sicht der Umweltbelange ist die Fläche ungünstig. Durch eine Überbauung würden überwiegend hochwertige Biotopstrukturen überbaut werden und Lebensraumbeziehungen ge- bzw. zerstört werden. Das Umweltgutachten empfiehlt das Gebiet vollständig aus der Planung zu nehmen.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche insbesondere aufgrund der Lage in einer Grünstäur zwischen Dossenheim und Heidelberg weniger günstig. Innerhalb des Nachbarschaftsverbandes besteht die Zielsetzung, die Freiraumzäsuren entlang der Bergstraße zu erhalten und ein Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen zu vermeiden.

Schwertäcker

Die Fläche „Schwertäcker“ ist am südlichen Ortsrand von Dossenheim gelegen. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig. Entsprechend des Umweltgutachtens eignet sich das Gebiet aufgrund der überwiegend mittel- bis teilweise hochwertigen Strukturen nicht zur Überbauung und es wird empfohlen, die Fläche in ihrer jetzigen Form zu erhalten.

Auch siedlungsstrukturell ist die Fläche weniger günstig, da sie innerhalb der Grünstäur zwischen Dossenheim und Heidelberg gelegen ist. Innerhalb des Nachbarschaftsverbandes besteht die Zielsetzung, die Grünstäuren von weiterer baulicher Nutzung sowie Versiegelung freizuhalten und ein Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen zu vermeiden.

West – Nördlich der Schwabenheimer Straße

Die Fläche „West – Nördlich der Schwabenheimer Straße“ ist aus Sicht der Umweltbelange geeignet. Da es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, ist das Gebiet gemäß Umweltgutachten v.a. von geringwertigen Strukturen geprägt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche, insbesondere aufgrund der Trennwirkung durch die Randerschließungsstraße sowie aufgrund einer spornartigen Entwicklung in den Freiraum, jedoch kritisch zu bewerten.

West – Südlich der Schwabenheimer Straße

Die Fläche „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ ist aus Sicht der Umweltbelange geeignet, da das Gebiet v.a. von geringwertigen Strukturen geprägt ist. Hochwertigere Bereiche sind nur sehr kleinflächig in Form von Gehölzbeständen vorhanden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche gut geeignet und stellt aufgrund der Lage, Anordnung und bestehender Wegebeziehungen eine harmonische Fortentwicklung des Siedlungskörpers dar.

Im Ergebnis sind aus fachlicher Sicht ausschließlich Flächen im Bereich „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ sinnvoll als Wohnbaufläche geeignet. Die weiteren Flächen im Nordwesten, Süden und Südosten kommen aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und regionalplanerischer Sicht nicht in Frage.

3.3 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Nachbarschaftsverband hat die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in einer umfassenden Dokumentation zusammengefasst (vgl. Anlage). Die Ergebnisse stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

Beteiligung der Behörden

Die Behörden wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 06.07.2022 um Stellungnahme bis zum 12.08.2022 gebeten. Die letzte behördliche Stellungnahme ging am 30.09.2022 ein.

Zusammenfassend wurden die Unterlagen des Nachbarschaftsverbandes durch die Behörden (insb. Naturschutzbehörde, Regierungspräsidium, Regionalverband) durchweg bestätigt. Das Umweltgutachten wird von den Behörden als plausibel eingeschätzt und die naturschutzfachliche Wertigkeit des Augustenbühls fachlich bestätigt. Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials im Artenschutz und der extrem schwierigen Kompensation wurde aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht die Herausnahme des Augustenbühls aus dem Flächennutzungsplan dringend empfohlen. Ebenfalls schlossen sich die Behörden der gutachterlichen Bewertung an, dass die Alternativflächen „Schwertäcker“ und „Oberfeld/Heimat“ deutlich höhere Konflikte aufweisen als die Flächenalternativen im Westen der Gemeinde.

Im Hinblick auf die Wohnraumbedarfe wurde durch die Regional- und Landesplanung bestätigt, dass die seitens des Nachbarschaftsverbandes vorgesehene Größenordnung von bis zu etwa 15

ha Wohnbauflächen angemessen ist. Auch wird die Notwendigkeit gesehen, zur Deckung des vorhandenen Bedarfs Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und mit flächeneffizienten Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

Seitens der Naturschutzverbände haben sich der Ortsverband und der Regionalverband des BUND geäußert: Diese haben die Herausnahme des Augustenbühls gefordert. Zu den Flächenalternativen haben sich die Verbände nicht geäußert.

Die sonstigen behördlichen Stellungnahmen haben keine tiefgehenden Auswirkungen auf das Verfahren.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Ziel der Beteiligung der Öffentlichkeit war es, ein umfassendes Meinungsbild aus der Bürgerschaft einzuholen und sichtbar zu machen. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 30.06.2022 bis 05.08.2022 stattgefunden. Am 04.07.2022 hat der Nachbarschaftsverband zudem in Kooperation mit der Gemeinde eine Bürgerinformationsveranstaltung in Dossenheim durchgeführt, an der ca. 180 Personen teilgenommen haben. Im Rahmen der Beteiligung sind 316 Schreiben eingegangen, die von 398 Personen unterzeichnet wurden. Zusätzlich sind zwei Unterschriftenlisten mit insgesamt 126 Unterschriften eingegangen.

Im Hinblick auf das Augustenbühl wurde sich in 210 Stellungnahmen für die Herausnahme der Fläche aus dem Flächennutzungsplan ausgesprochen. Dies wurde insbesondere mit dem Schutz von Natur und Landschaft (150 Stellungnahmen), Klimaschutz (132 Stellungnahmen), Naherholung (114 Stellungnahmen) und dem Artenschutz (102 Stellungnahmen) begründet. In 31 Stellungnahmen wurde sich für den Beibehalt der Fläche bzw. einer Teilfläche im Flächennutzungsplan ausgesprochen.

Zu den Flächenalternativen im Westen und Süden gab es deutlich weniger Stellungnahmen, in denen jedoch ganz überwiegend eine ablehnende Haltung gegenüber einer Bebauung zum Ausdruck gebracht wurde.

Darüber hinaus gab es einige Stellungnahmen, die sich mit grundlegenden Fragen der Siedlungsentwicklung befassen. So wurde in 78 Stellungnahmen eine verstärkte Innenentwicklung gefordert. 72 Stellungnahmen sprachen sich generell gegen neue Bauflächen aus, 31 Stellungnahmen sahen das Erfordernis für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen.

Beteiligung der Gemeinde Dossenheim

Der Gemeinderat Dossenheim hat in seiner Sitzung vom 28.03.2023 über seine Stellungnahme an den Nachbarschaftsverband beraten und sich dafür ausgesprochen, große Teile des Augustenbühls aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Lediglich zwei kleine Teilbereiche entlang der vorhandenen Erschließung in einer Größenordnung von 1,6 ha sollen im Flächennutzungsplan verbleiben.

3.4 Planentwurf

Als Ergebnis der Alternativenprüfung sind aus fachlicher Sicht ausschließlich Flächen im Bereich „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ sinnvoll als Wohnbaufläche geeignet. Die weiteren geprüften Flächen kommen aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher oder regionalplanerischer Sicht nicht in Frage. Aus fachlicher Sicht kann es – auch im Hinblick auf den Wohnbauflächenbedarf von etwa 15 ha für Dossenheim – als erforderlich angesehen werden, Flächen im Bereich „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Der Gemeinderat Dossenheim hat sich dagegen ausgesprochen. Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes hat sich am 12.05.2023 diesem Beschluss angeschlossen, daher wird dieser Teilbereich aktuell nicht als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Da es sich bei der Fläche „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ um die einzig denkbare Alternativfläche handelt, wird angestrebt diese für eine mögliche langfristige Entwicklung zu sichern. Dies steht auch in Einklang mit dem aktuellen Stand des Verfahrens zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, wonach diese Fläche von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt bleiben soll. Damit bleibt es in langfristiger Perspektive möglich, die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Im Ergebnis sieht der Planentwurf im Einvernehmen mit der Gemeinde Dossenheim lediglich Wohnbauflächen im Bereich des Augustenbühls in einer Größenordnung von 1,6 ha vor.

3.5 Abschließende Verfahrensschritte

Nach den Gremienbeschlüssen über den Flächennutzungsplan erfolgte die abschließende Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs.2 BauGB). In diesen Verfahrensschritten bestand die Gelegenheit, zum abschließenden Entwurf des Flächennutzungsplans noch einmal Stellung zu beziehen. Die Beteiligungsergebnisse führten zu keinen weiteren Änderungserfordernissen, so dass das Verfahren mit dem Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes am 08.03.2024 abgeschlossen werden soll.

4. Landschaftsplan

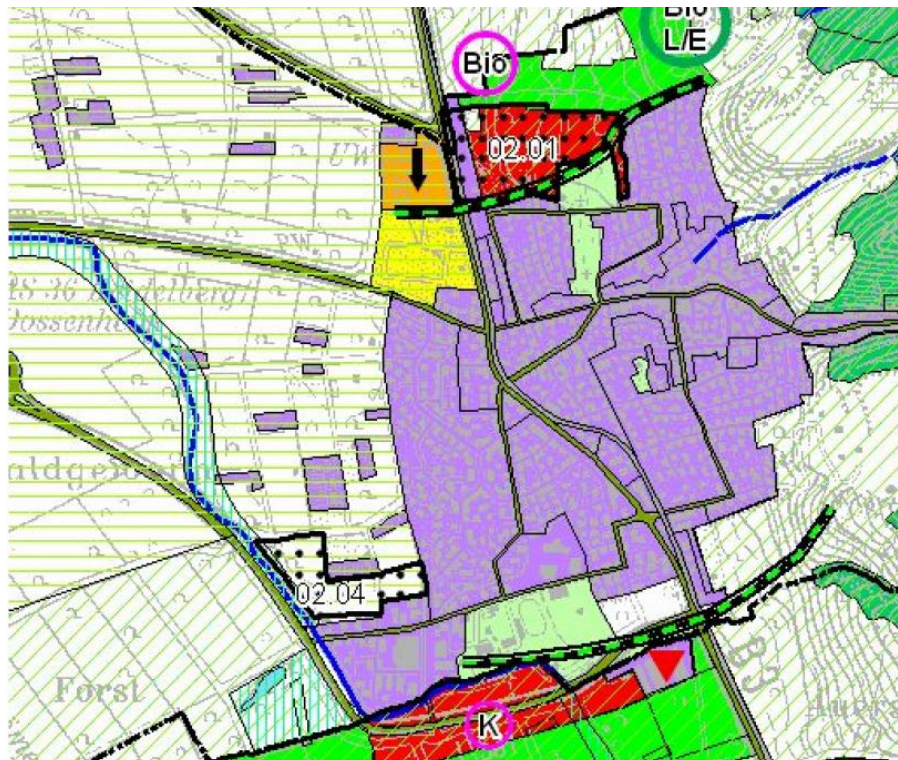
Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes besteht aus einem Konfliktplan, einem landschaftsplanerischen Fachkonzept und einem Textband.

Wohnbauflächen

Das Augustenbühl ist – entsprechend der Flächendarstellung des wirksamen Flächennutzungsplans – mit einem Flächenumgriff von 9,8 ha im Konfliktplan des Landschaftsplans als Entwick-

lungsfläche dargestellt. Die Entwicklung des gesamten Augustenbühls, d.h. mit einem Flächenumfang von 9,8 ha, wird im Konfliktplan als landschaftsplanerisch nicht vereinbar beurteilt. Dies wird damit begründet, dass es sich um eine landschafts- und naturschutzwürdige Fläche handelt bei der mit sehr hohen Konflikten (insb. im Bereich Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild, Erholung) zu rechnen ist, die trotz umfassender Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig lösbar sind. Darüber hinaus liegen große Teile der Fläche innerhalb eines „Flaschenhals im Biotopverbund“. Hierbei handelt es sich um bedeutsame Grünzäsuren zwischen den einzelnen Gemeinden an der Bergstraße, die als überörtlich bedeutsame Austauschkorridore von weiterer Siedlungsnutzung freigehalten werden sollen.

Während im landschaftsplanerischen Konfliktplan von einer Bebauung des gesamten Augustenbühls ausgegangen wird, sind entsprechend des aktuellen Änderungsverfahrens nur noch zwei kleine Randbereiche des Augustenbühls für eine Wohnbebauung vorgesehen. Damit ist die landschaftsplanerische Konflikteinschätzung differenzierter zu betrachten:









-  Entwicklungsfläche Flächennutzungsplan
-  Beabsichtigte Siedlungserweiterung mit landschaftsplanerischen Zielen nicht vereinbar
-  Sonstige zusammenhängende Landschaftsräume (Grünzüge) mit allgemeiner Bedeutung für den Ressourcen- und Landschaftsschutz
-  Flaschenhals im Biotopverbund
-  Baufläche (Bestand)
-  Grünfläche

Abbildung 4: Landschaftsplanerischer Konfliktplan

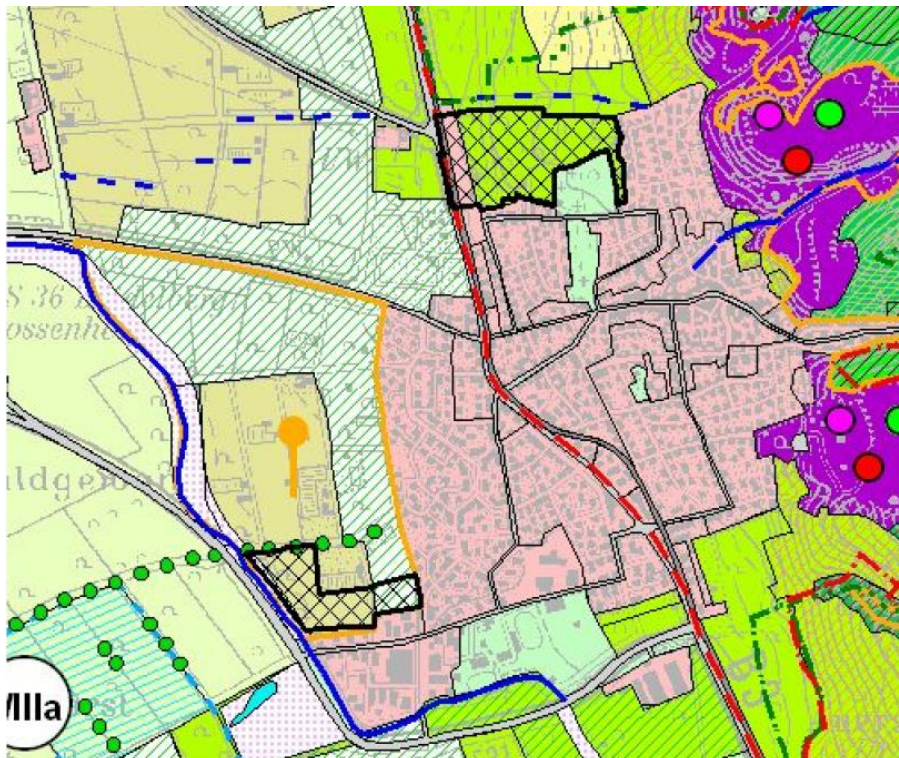
Die 1,15 ha große Teilfläche nördlich des Gassenwegs liegt zwischen Friedhof und Korngasse. Diese Teilfläche liegt außerhalb des „Flaschenhalses im Biotopverbund“. Entsprechend des Umweltgutachtens handelt sich – abgesehen von den hochwertigen Bereichen direkt östlich des Friedhofs – um einen überwiegend geringwertigen Randbereich, der nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Erschließung überplant werden könnte, ohne dass größere negative Auswirkungen auf den Rest des Gebietes zu erwarten wären. Der zweite Teilbereich liegt östlich der bereits einseitig erschlossenen Straße „Am Rebgarten“ und umfasst 0,45 ha. Der Bereich ist gemäß Umweltgutachten naturschutzfachlich überwiegend von mittlerer Wertigkeit. Im Süden der Fläche liegen z.T. sehr hochwertige Biotopstrukturen vor (insb. aufgrund alter Gehölzstrukturen). Es ist davon auszugehen, dass eine Bebauung dieser Bereiche bei entsprechendem Ausgleich möglich ist. Eine konkrete Bestimmung des Ausgleichsbedarfs muss im Falle einer tatsächlichen Bebauung auf nachgelagerter Ebene erfolgen.

Das landschaftsplanerische Fachkonzept empfiehlt im Bereich des Augustenbühls den dauerhaften Erhalt hochstämmiger Obstbäume für den Arten- und Biotopschutz, die landschaftsgerechte Einbindung der Siedlungsflächen sowie den Schutz überörtlich bedeutsamer Naherholungsbereiche. Die Wohngebietsränder im Norden von Dossenheim sollen unter Erhaltung und Entwicklung der Streuobstbestände abschließend gestaltet werden. Insgesamt kann die Planung aufgrund ihres geringeren Flächenumgriffs (im Vergleich zur ursprünglich vorgesehenen Planung) und bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als landschaftsplanerisch vereinbar angesehen werden. Dies gilt umso mehr, da über 6 ha Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan aufgegeben werden, die bei der landschaftsplanerischen Bewertung höhere Konfliktlagen ausweisen. Durch die Planung kommt es damit insgesamt nicht zu einer Verschlechterung der Ziele des Landschaftsplans.

Gewerbliche Bauflächen

Die gewerbliche Baufläche im Südwesten Dossenheims ist im Konfliktplan in ihrem bisherigen Umgriff als Entwicklungsfläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Darüber hinaus ist der gesamte Westen Dossenheims zwischen der A6 und dem Siedlungsbereich als Grünzug mit allgemeiner Bedeutung für Ressourcen- und Landschaftsschutz dargestellt. In diesen Bereichen sollen Landschaftszersiedelung und bandartige Siedlungsstrukturen vermieden werden sowie bauliche Maßnahmen auf Abrundung bestehender Siedlungsflächen bzw. auf siedlungsbedingt vorbelastete Flächen beschränkt werden. Die neu hinzukommenden Flächen im Norden sind z.T. aufgrund ihrer baulichen Vorprägung (Gartenbaubetriebe mit Gewächshäusern) als Bauflächen (Bestand) dargestellt.

Das landschaftsplanerische Fachkonzept empfiehlt im Westen Dossenheims zwischen Siedlungsbereich und Humpelgraben / Mühlbach die Aufwertung der Feldflur für extensive landschaftsbezogene Naherholung. Der Westen der gewerblichen Baufläche ist als „Streuobst und Strukturreiche Gebiete“ dargestellt. Hier wird der dauerhafte Erhalt hochstämmiger Obstbaumbestände und der Erhalt und die Entwicklung gebietstypischer Kleinstrukturen empfohlen.









-  Entwicklungsfläche Flächennutzungsplan
-  Streuobst und strukturreiche Gebiete
-  Aufwertung der Feldflur für extensive landschaftsbezogene Naherholung
-  Bestandserhalt und -verbesserung Obst- und Gartenbau
-  Siedlung
-  Grünfläche

Abbildung 5: Landschaftsplanerisches Fachkonzept

5. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)

Im Bereich des Augustenbühls stellt die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar den Teilbereich östlich der Straße „Am Rebgarten“ nachrichtlich als Siedlungsfläche Wohnen (Planung) dar. Im Teilbereich nördlich des „Gassenwegs“ zwischen Friedhof und „Korn-gasse“ sind in der Raumnutzungskarte keine regionalplanerischen Restriktionen dargestellt. Im Bereich der Gewerbegebietserweiterung liegen ebenfalls keine regionalplanerischen Restriktionen vor. Belange der Raumordnung sind folglich durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans wurde ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf von 13,6 ha für Dossenheim ermittelt. Dieser kann anhand der vorhandenen Flächenpotenziale in Dossenheim nicht gedeckt werden. Im Ergebnis wurde daher im Rahmen der Abwägung eine Fläche am südwestlichen Ortsrand in einer Größenordnung von ca. 10 ha von

regionalplanerischen Restriktionen freigestellt, sodass in langfristiger Perspektive eine Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan möglich werden könnte.

6. Hinweise für nachgelagerte Verfahren

Wohnbauflächen

Die westliche Fläche ist innerhalb des Wasserschutzgebietes „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“, Zone IIIB gelegen.

Die westliche Wohnbaufläche liegt teilweise im Bereich einer archäologischen Prüffläche („Römerzeitliche Siedlung“, Listen-Nr. 10, ADAB-ID 101598404). In den direkt angrenzenden Bereichen der beiden Flächen liegen weitere Denkmale und Prüffälle nach § 2 DSchG („Mittelalterliche Wüstung“, Listen-Nr. MA 8, ADAB-ID 97032979 und „Vorgeschichtliche Siedlung“ Listen-Nr. 9, ADAB-ID 101915517). Im Vorfeld der Erschließung werden seitens des Landesamt für Denkmalpflege archäologische Voruntersuchungen empfohlen. Auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

Gewerbliche Baufläche

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebiete „WGV Lobdengau, Ladenburg“, Zone IIIB und „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“, Zone IIIB. Am westlichen Rand Lage in Überflutungsfläche HQ 100 bzw. HQextrem.

Zur Umsetzung der Störfallverordnung der EU (Richtlinie 2012/18/EU) und des § 50 BImSchG hat das Regierungspräsidium Karlsruhe für alle davon erfassten Betriebsbereiche sog. Konsultationsabstände festgelegt. Die Fläche liegt innerhalb eines Konsultationsabstandes.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an archäologische Prüfflächen gem. § 3 DSchG („Neolithische Siedlung“, Listen-Nr. 6, ADAB-ID 101643791 und „Neolithisches Gräberfeld“, Listen Nr. 14, ADAB-ID 101598477). Auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

7. Verfahren

- 26.11.2019 **Gemeinderat Dossenheim (Antrag) :**
Dossenheim soll aus dem Verfahren der Gesamtfortschreibung des FNP entkoppelt werden. Alternative Flächen für eine bauliche Entwicklung sowie eine teilweise Bebaubarkeit des Augustenbühls entlang der vorhandenen Infrastruktur sollen geprüft werden.
- 02.03.2020 **Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes (Beschluss):**
Flächennutzungsplan für Dossenheim soll überprüft und in einem separaten Änderungsverfahren fortgeschrieben werden.
- 20.10.2020 **Gemeinderat Dossenheim (Informationsvorlage):**
Alternativenprüfung umfasst das gesamte Gemeindegebiet
- 30.06.2022-
05.08.2022 **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 30.06.2022 bis 05.08.2022 statt. Am 04.07.2022 hat der Nachbarschaftsverband eine Bürgerinformationsveranstaltung in Dossenheim durchgeführt.
- 06.07.2022-
30.09.2022 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**
Mit Schreiben vom 06.07.2022 wurden die Behörden am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und bis zum 12.08.2022 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die letzte behördliche Stellungnahme ging am 30.09.2022 ein
- 31.01.2023 **Gemeinderat Dossenheim (Informationsvorlage):**
Vorstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 28.03.2023 **Gemeinderat Dossenheim (Beschluss):**
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde Dossenheim nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 12.05.2023 **Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes (Offenlagebeschluss)**
- 30.08.2023-
09.10.2023 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**
Mit Schreiben vom 30.08.2023 wurden die Behörden am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und bis zum 09.10.2023 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die letzte behördliche Stellungnahme ging am 23.10.2023 ein.
- 13.09.2023-
18.10.2023 **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 13.09.2023 bis 18.10.2023 statt.

8. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Änderung des Flächennutzungsplans liegt der für die Gemarkung Dossenheim angepasste Umweltbericht zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (inkl. aktualisierter Umweltsteckbriefe für die beiden Änderungsflächen) bei. Dieser behandelt alle umweltspezifischen Aspekte, die für die Änderung des Flächennutzungsplans und darüber hinaus relevant sind in detaillierter und umfassender Weise.