



Fortschreibung des Flächennutzungsplans in Dossenheim

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim schreibt den Flächennutzungsplan für die Gemarkung Dossenheim fort. Das Verfahren steht im Zusammenhang mit der 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung für das gesamte Gebiet des Nachbarschaftsverbandes. In diesem hat sich gezeigt, dass die derzeit im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche „Augustenbühl“ ein besonders hohes naturschutzfachliches Konfliktpotenzial aufweist. Auf Antrag der Gemeinde Dossenheim hat die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes am 02.03.2020 beschlossen, Dossenheim aus dem Verfahren zur Fortschreibung für das gesamte Verbandsgebiet zu entkoppeln und den Flächennutzungsplan für Dossenheim in einem separaten Änderungsverfahren fortzuschreiben.

Ziel des Verfahrens ist es, den Großteil des Augustenbühls aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene „Wohnbaufläche“ im Norden der Gemeinde mit einer derzeitigen Flächengröße von 9,8 ha soll auf zwei Teilflächen mit einer Größe von insgesamt 1,6 ha reduziert werden. Darüber hinaus soll die „Gewerbliche Baufläche“ im Südwesten der Gemeinde gegenüber der wirksamen Darstellungen im Flächennutzungsplan bei gleichbleibender Flächengröße (6,0 ha) und Lage leicht modifiziert werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der Wohnbaufläche „Augustenbühl“ hat der Nachbarschaftsverband eine vertiefende umweltfachliche Prüfung für Dossenheim beauftragt. Diese umfasst ein detailliertes Fachgutachten zur ökologischen Wertigkeit des Augustenbühls und eine naturschutzfachliche Alternativenprüfung für das gesamte Gemarkungsgebiet Dossenheim. Zudem wurde für jeden möglichen Siedlungsentwicklungsbereich ein Flächensteckbrief erarbeitet, der schutzgutbezogen die wesentlichen örtlichen Gegebenheiten beschreibt und bewertet sowie eine Einschätzung zum Konfliktpotenzial beinhaltet.

Im Ergebnis hat sich die besonders hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des Augustenbühls bestätigt: Eine vollständige Bebauung ist so gut wie ausgeschlossen, eine randliche Bebauung entlang der bestehenden Erschließung erscheint jedoch möglich. Insbesondere bei den Schutzgütern „Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt“ und „Boden“ ist aufgrund der hochwertigen Biotopstrukturen und Böden mit einem hohen Kompensationsbedarf zu rechnen. Potenziell sind streng geschützte Arten der



Artengruppen Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse zu erwarten. Durch die Reduzierung der Fläche vergrößert sich der Abstand zum Vogelschutz- und FFH-Gebiet und artenschutzrechtliche Konflikte können verringert werden. Eine genauere Prüfung muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Auch ist auf nachgelagerter Ebene angemessen zu prüfen, ob es sich bei den vorhandenen Obstbäumen um Streuobstbestände nach § 33a NatSchG handelt.

Im Hinblick auf die gewerbliche Baufläche sind die zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen auf die Schutzgüter überwiegend als gering bis mittel zu bewerten. Bei den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ ist mit höheren Konflikten und Ausgleichsbedarfen zu rechnen.

Generell sind konkrete Aussagen zum naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleich erst nach Vorliegen einer städtebaulichen Konzeption möglich und müssen auf nachgelagerter Ebene im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Genehmigungsplanung erfolgen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag vom 13.09.2023 bis 18.10.2023 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind 79 Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden, die aber nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.08.2023 am Verfahren beteiligt und bis zum 09.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind mehrere Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen, die jedoch nicht zur Änderung der Plandarstellung geführt haben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele vorliegen.

Der Nachbarschaftsverband hat 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.



Im Hinblick auf die Alternativflächen für das gesamte Gemarkungsgebiet sind aus fachlicher Sicht ausschließlich Flächen im Bereich „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ für den Wohnungsbau sinnvoll geeignet. Die weiteren geprüften Flächen im Nordwesten, Süden und Südosten Dossenheim kommen hingegen aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und regionalplanerischer Sicht nicht in Frage. Aktuell sollen keine alternativen Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.