



Fortschreibung des Flächennutzungsplans in Dossenheim

Flächensteckbriefe

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand Januar 2024

Umweltbezogene und städtebauliche Steckbriefe

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim schreibt den Flächennutzungsplan für Dossenheim fort. Das Verfahren steht im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes, das 2020 abgeschlossen wurde. Im Zuge dieses Verfahrens hat sich gezeigt, dass die Wohnbaufläche „Augustenbühl“ in Dossenheim ein besonders hohes naturschutzfachliches Konfliktpotenzial aufweist. Der Nachbarschaftsverband hat daher im Einvernehmen mit der Gemeinde Dossenheim beschlossen, dass der Flächennutzungsplan für Dossenheim in einem separaten Verfahren fortgeschrieben wird und dass alternative Flächen für eine mögliche Bebauung geprüft werden.

Der Nachbarschaftsverband hat im Folgenden ein detailliertes Fachgutachten zur ökologischen Wertigkeit des Augustenbühls erstellen lassen. Darüber hinaus wurden 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.

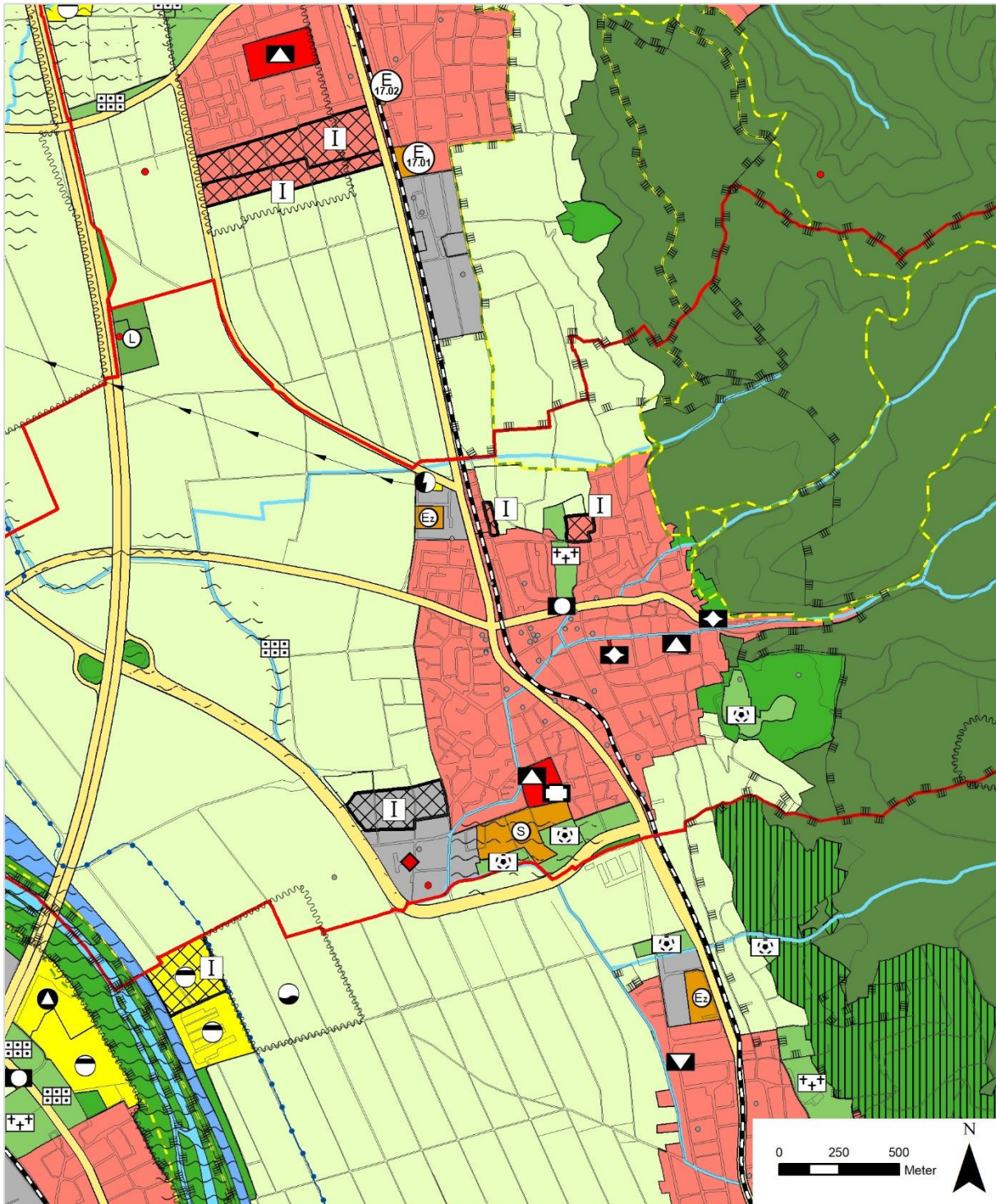
Entsprechend des Planentwurfs soll ein Großteil der Wohnbaufläche „Augustenbühl“ aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Lediglich zwei Teilbereiche nördlich des „Gassenwegs“ und östlich vom „Am Rebgarten“ mit einer Gesamtgröße von 1,6 ha sollen als „Wohnbauflächen“ im Flächennutzungsplan verbleiben. Alternative Bauflächen sollen gegenwärtig nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Darüber hinaus soll der Zuschnitt der gewerblichen Baufläche „Gewerbegebietserweiterung Süd“ gegenüber der wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan leicht modifiziert werden.

Die Eignung der Flächen wurden nach verschiedenen städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien beurteilt. Nachfolgend finden sich die umweltbezogenen und städtebaulichen Steckbriefe für die Wohnbaufläche „Augustenbühl“ und die gewerbliche Baufläche „Gewerbegebietserweiterung Süd“.

Darüber hinaus sind die städtebaulichen Steckbriefe der Alternativflächen beigefügt. Die umweltbezogenen Steckbriefe der Alternativflächen können dem Umweltgutachten „Siedlungsentwicklung Dossenheim – Umweltbelange. Vertiefende Betrachtung „Augustenbühl“ und Alternativenprüfung für das gesamte Gemeindegebiet“ (Bioplan, Juli 2021) entnommen werden.



Flächennutzungsplan



Entwicklungsfläche FNP

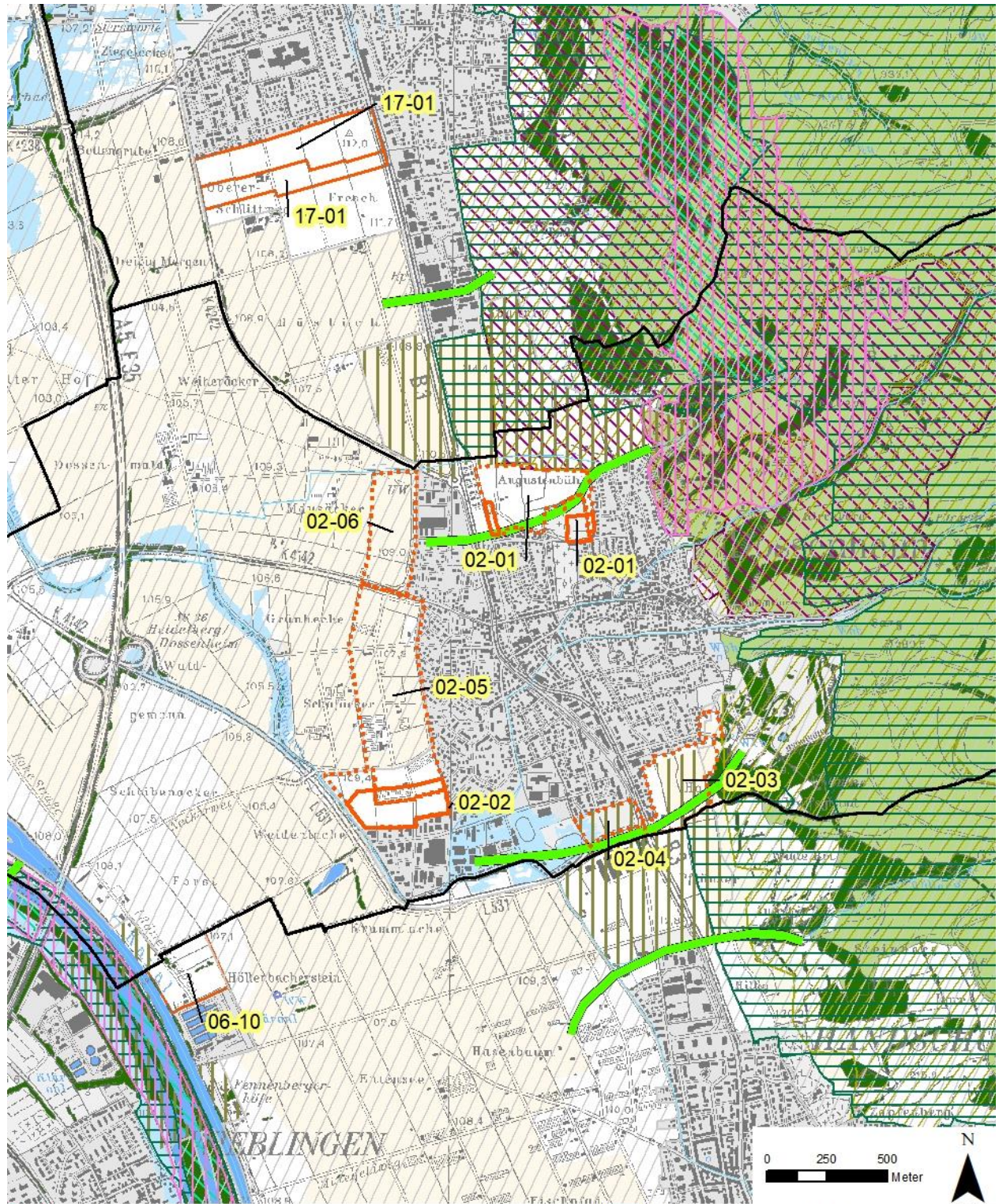
- Wohnbaufläche
- Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Bildung, Seelsorge
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Großflächige Handelseinrichtung
- Keine Nutzungsdarstellung
- Sport- und Freizeitfläche, Kleingarten- und/oder Kleintierzuchtanlage, Parkanlage
- Grünfläche

- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche

Zeitstufen

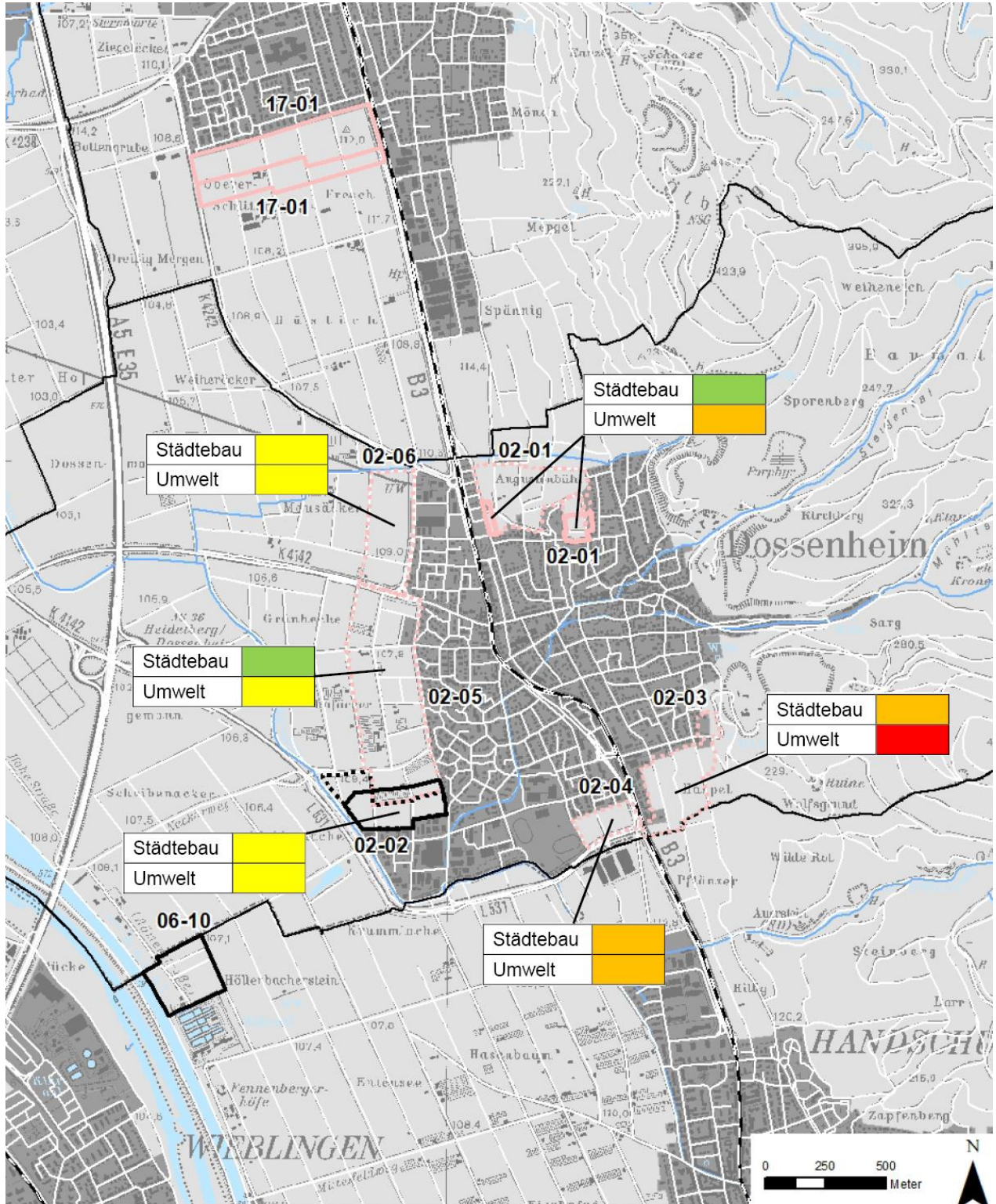
- Zeitstufe I
- Zeitstufe II

Umweltbezogene Planungsbelange



- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|---|
|  | Landschaftsschutzgebiet |  | Artenschutzprogramm Feldhamster |
|  | Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  | Wald |
|  | Festgesetztes Überschwemmungsgebiet |  | Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  | FFH-Gebiet |  | regionalplanerische Grünstreife |
|  | Vogelschutzgebiet |  | Vorranggebiet Natur und Landschaft |
|  | Naturschutzgebiet |  | Vorranggebiet Landwirtschaft |
|  | Biotop |  | Vorranggebiet Rohstoffabbau |
| | |  | regionalplanerischer Grünzug |

Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung

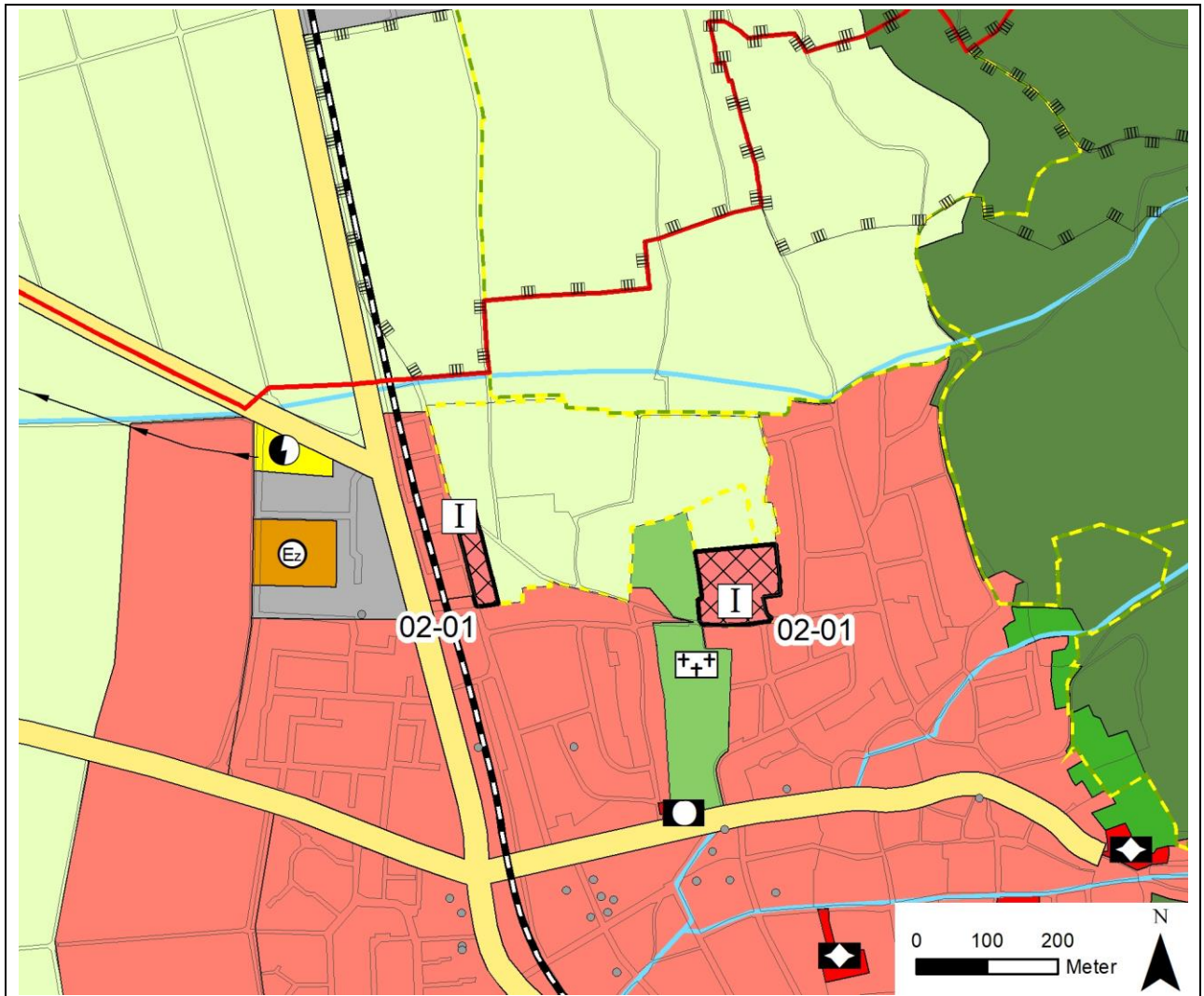


- Wohnen
- Gewerbe

Bewertungsschema



02-01 Dossenheim – Nördlich des Keltenwegs / Augustenbühl



Flächengröße in Hektar	1,6 ha	Die seit 1982 im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche wurde im aktuellen Verfahren in ihrem Flächenumfang deutlich reduziert. Im Ergebnis sind 1,6 ha für Wohnen vorgesehen. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet . Aus Sicht der Umweltbelange ist die Fläche für eine bauliche Nutzung weniger günstig (vgl. Umweltgutachten Bioplan).
Derzeitige Nutzung	Weinanbau, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche (9,8 ha), Friedhof (1,0 ha)	
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche (1,6 ha) Landwirtschaft (9,2 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	Ungünstig
-------------------	--------------	----------	-----------------	-----------

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die beiden Flächen im Norden von Dossenheim liegen am Rand des Augustenbühls und grenzen an bereits bebaute Gebiete an. Die 1,15 ha große Teilfläche im Osten ist über den „Gassenweg“ erschlossen und liegt zwischen Friedhof und „Korngasse“. Der 0,45 ha große Teilbereich im Westen liegt östlich der bereits einseitig erschlossenen Straße „Am Rebgarten“. Die Flächen fügen sich im Sinne einer kleinflächigen Arrondierung gut in die städtebauliche Ordnung der Gemeinde ein. Gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan kommt es zu einer deutlichen Reduzierung des Flächenumfangs.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 10 m Haltepunkt Schiene: ca. 100 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 400 m Nächster Markt: ca. 250 m (Kaufland) Grundschule: ca. 650 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in direktem Umfeld zu besonders attraktiven Freiraumstrukturen wie dem Odenwald und den kleinstrukturierten Hangbereichen der Bergstraße.

Immissionsschutz

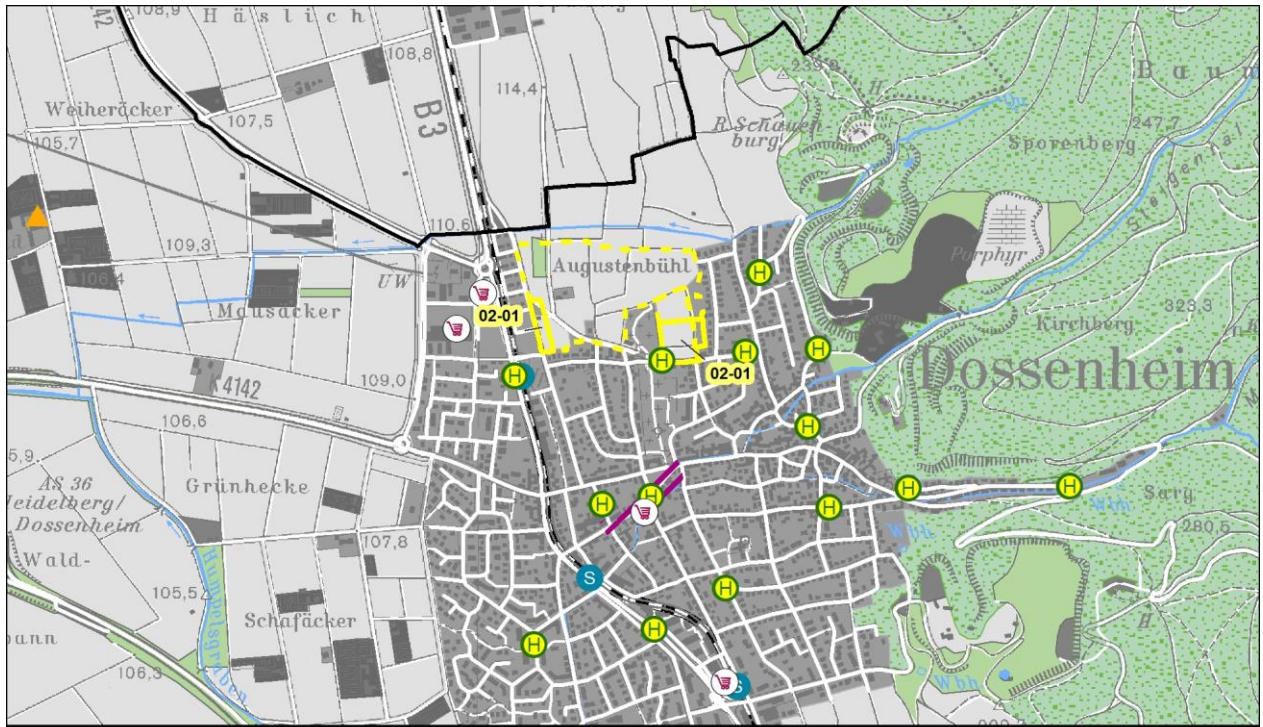
Straßenverkehr	Die schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB (A) für Allgemeine Wohngebiete werden nachts voraussichtlich eingehalten.
Bahn	Ca. 70 m westlich verläuft die Bahntrasse (Linie 5). Schalltechnische Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) werden mit dem bestehenden Lärmschutzwall eingehalten.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Lage an bereits einseitig erschlossener Straße bzw. Zuwegung über bestehende Wohngebiete mit gewissem Verkehrszuwachs möglich.
Bestandsnutzungen	Weinbauland, Gartenland sowie kleinstrukturierte Parzellen mit teilweise alten Gehölzbeständen. Damit insgesamt eine landschaftlich besonders hochwertige Bestandsnutzung. <u>Empfehlung:</u> Aufgrund der besonderen Wertigkeit der Fläche ist bei Realisierung auf einen qualitativ gestalteten Übergang in den Landschaftsraum zu achten.
Weitere Kriterien	Fläche liegt im Plangebiet des Integrierten ländlichen Entwicklungskonzepts „Blühende Badische Bergstraße“ (ILEK).

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



- Ortszentrum
- Haltestelle Schiene
- Außenbereichsnutzungen
- Nahversorgung
- Haltestelle Bus



Umweltbezogene Kriterien

02-01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials

Boden	<p><u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Lösssediment (lokale Abschwemmmassen) Boden: Kolluvium, meist kalkhaltig, aus holozänen Abschwemmmassen (westl. Teilbereich), Risgosol aus lössreichen Fließerden (östl. Teilbereich) Bodenbewertung: - hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - mittlere/hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.</p>	
Wasser	<p><u>Bestand:</u> Hydrogeologische Einheit: Lösssedimente (westl. Teilbereich); Verwitterungs- und Umlagerungsbildung (östl. Teilbereich) Geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Westlicher Teilbereich: Lage im Wasserschutzgebiet „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“, Zone IIIB <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, teilweise Lage im WSG.</p>	



Klima / Luft	<p><u>Bestand:</u> Fläche grenzt an Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßig bis guten Abflussbedingungen sowie Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion.</p> <p><u>Konflikt:</u> Durch ausschließlich randliche Bebauung nur geringe Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsgebiet und von Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.</p>	
Pflanzen und Tiere	<p><u>Bestand:</u> Kleinparzelliertes Nutzungsgemenge mit intensiven Nutzungen wie Weinbau, Feldgärten und Weiden. Zahlreiche Gehölzstrukturen, u.a. Obstbäume.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutzgebiete: Nördlich liegt in rund 180 m Entfernung das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Bergstraße Dossenheim - Schriesheim“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse¹. - Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung Vögel: Aus avifaunistischer Sicht westlicher Teilbereich und Flächen direkt östlich des Friedhofs sensibel aufgrund von Revierzentren in lockerem und dichten Gehölzbestand. - Biotope: überwiegend mittlere bis hohe Wertigkeit; sehr hochwertige Strukturen direkt östlich des Friedhofs sowie im Südwesten; geringe Wertigkeit in Randbereichen - Biotopverbund: Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Westlicher Teilbereich liegt im „Flaschenhals im Biotopverbund“. <p><u>Konflikt:</u> Verlust von z.T. hochwertigen Biotopstrukturen (ggf. Streuobstbestände gem. § 33a NatschG). Hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz. Nördlich grenzt direkt Vogelschutzgebiet an. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung: Aufgrund der Nähe zum Natura-2000-Vogelschutzgebiet besteht insbesondere bei der Artengruppe Vögel ein sehr hohes, bei der Artengruppe Fledermäuse ein hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotential. Verringerung des Konfliktpotenzials gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund deutlicher Reduzierung des Flächenumgriffs.</p>	
Landschaftsbild	<p><u>Bestand:</u> Mosaik an Nutzgärten, Weinbergen und Gehölzen in leichtbewegtem Gelände mit überwiegend mittlerer Wertigkeit; südöstlicher Siedlungsrand durch infrastrukturelle Vorbelastung geringwertig; hochwertiges Landschaftsbild direkt östlich des Friedhofs aufgrund hochwertiger Biotopstrukturen mit naturnahem Charakter.</p> <p><u>Konflikt:</u> Veränderung des Landschaftsbilds durch Verlust vorhandener Strukturen. Konflikt ist aufgrund ausschließlich randlicher Bebauung als mittel einzustufen.</p>	
Mensch	<p><u>Bestand:</u> Überwiegend Nutzung als Gartenland und für den Weinanbau. Teilbereiche und angrenzende Flächen haben hohe Bedeutung für die Erholung v. a. Spazieren, Radfahren. Im Westen verläuft ausgewiesener Radweg. Geringe bis mittlere Lärmbeeinträchtigung.</p> <p><u>Konflikt:</u> Kleinteiliger Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und von Freifläche entlang ausgewiesener Radwege.</p>	
Kultur- und Sachgüter	<p>Im nördlichen Bereich des Plangebietes (Teilfläche „Am Rebgarten“) befindet sich „Siedlung aus der Römerzeit (10)“, westlich angrenzend „Vorgeschichtliche Siedlung (9)“, südwestlich von Teilfläche „Gassenweg“ liegt „Mittelalterliche Wüstung (MA 8)“.</p>	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</p>	

¹ Gutachten BUND Ortsverband Dossenheim Nov.2021: Nachweis der Arten Kleinabendsegler, Große Abendsegler, Gattung Myotis, Graues und Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwerg- und Mückenfledermaus.



Landschaftsplanerische Einschätzung

Aus landschaftsplanerischer Sicht besteht aufgrund der hochwertigen Böden, der teilweisen Lage im Wasserschutzgebiet, der Strukturvielfalt, der hohen Bedeutung für den Artenschutz ein **hohes Konfliktpotenzial**. Hochwertige Bereiche liegen insbesondere direkt östlich des Friedhofs sowie im Südwesten vor und sollten erhalten werden. Der Umgang mit den Streuobstbeständen und deren Schutzstatus nach § 33a BNatSchG ist auf nachgelagerter Ebene angemessen zu prüfen. Die geringwertigen Randbereiche, an die bereits bebaute Gebiete angrenzen, könnten aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und bestehender Erschließung überplant werden, ohne dass übermäßige negative Auswirkungen auf den Rest des Gebietes zu erwarten wären. Verringerung des Konfliktpotenzials gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund deutlicher Reduzierung des Flächenumgriffs.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

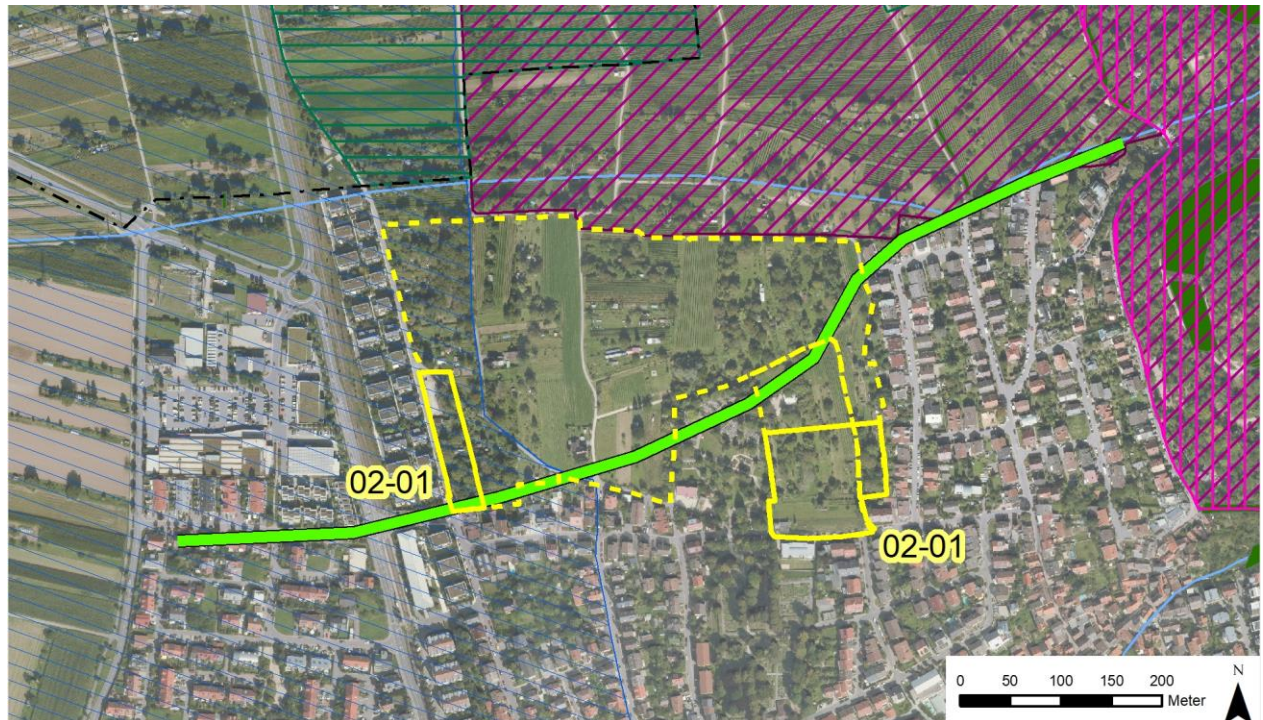
Erhalt der Erholungs-, Klima- und Biotopkomplexfunktion, insb. der hochwertigen Gehölzbestände im Südwesten und direkt östlich des Friedhofs sowie Sicherung entsprechender Abstände in Form von Freiflächen (z.B. Gärten) als Pufferfunktion. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen & Tiere sowie Boden zu erwarten. Eine abschließende Bewertung und Prüfung des Eingriffs/Ausgleichs hat auf nachgelagerter Ebene zu erfolgen.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

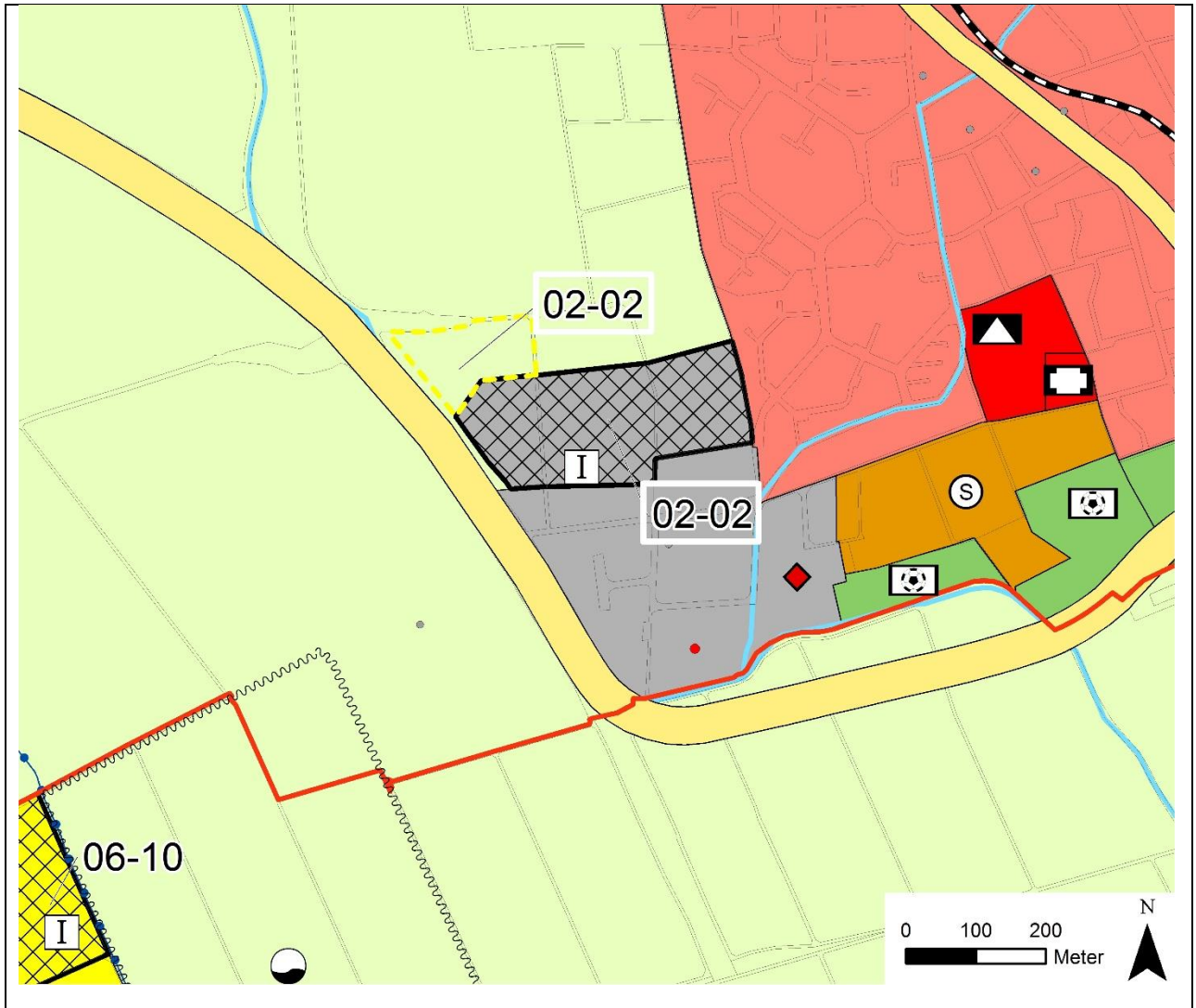
- Die Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand und der ursprünglichen Flächengröße von 9,8 ha als nicht vereinbar eingeschätzt.
- Östlicher Teilbereich: Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“

Umweltbezogene Restriktionen



- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|--|
|  | Landschaftsschutzgebiet |  | Naturschutzgebiet |
|  | Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  | Biotop |
|  | Festgesetztes Überschwemmungsgebiet |  | Artenschutzprogramm Feldhamster |
|  | FFH-Gebiet |  | Wasserschutzgebiet Zone I, II und IIA |
|  | Vogelschutzgebiet |  | Wasserschutzgebiet Zone III, IIIA und IIIB |

02-02 Dossenheim – Gewerbegebietserweiterung Süd



Flächengröße in Hektar	6,0 ha	Die bereits 2006 im Flächennutzungsplan enthaltene Gewerbliche Baufläche wird teilweise kleinräumig modifiziert. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeignet . Aus Sicht der Umweltbelange ist die Fläche für die vorgesehene bauliche Nutzung geeignet .
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche (6,0 ha), Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	



Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Dossenheim und dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Siedlungsstrukturell fügt sie sich gut in den Bestand ein, indem sie das Gewerbegebiet abrundet.

Gegenüber der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan wird bei etwa gleichbleibender Flächengröße und Lage der Zuschnitt der Entwicklungsfläche teilweise verändert. Es erfolgt eine Vergrößerung der gewerblichen Baufläche im östlichen Bereich, der sich an die bestehenden Wohngebiete anschließt. Gleichzeitig ist vorgesehen, eine westliche Teilfläche aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herauszunehmen.

Erreichbarkeiten

ÖPNV

Bushaltepunkt: ca. 130 m
Haltepunkt Schiene: ca. 1.000 m (Linie 5)

Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Fläche ist über das bestehende Gewerbegebiet gut erreichbar. Die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist durch die Lage an der L531 und die nahegelegene Autobahnauffahrt (ca. 1 km) sehr gut.

Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Im westlichen Teilbereich werden aufgrund der Nähe zur A5 schalltechnische Werte von nachts 50-55 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden eingehalten.

Nutzungskonflikte

Im Bebauungsplan ist derzeit eine Grünfläche als Puffer zur Wohnbebauung vorgesehen. Es ist unter Berücksichtigung der Abstände und entsprechender Festsetzungen auf Bebauungsplanebene mit keinen nennenswerten Auswirkungen zu rechnen.

Weitere Planungskriterien

Erschließung

Lage in ebenem Gelände. Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.

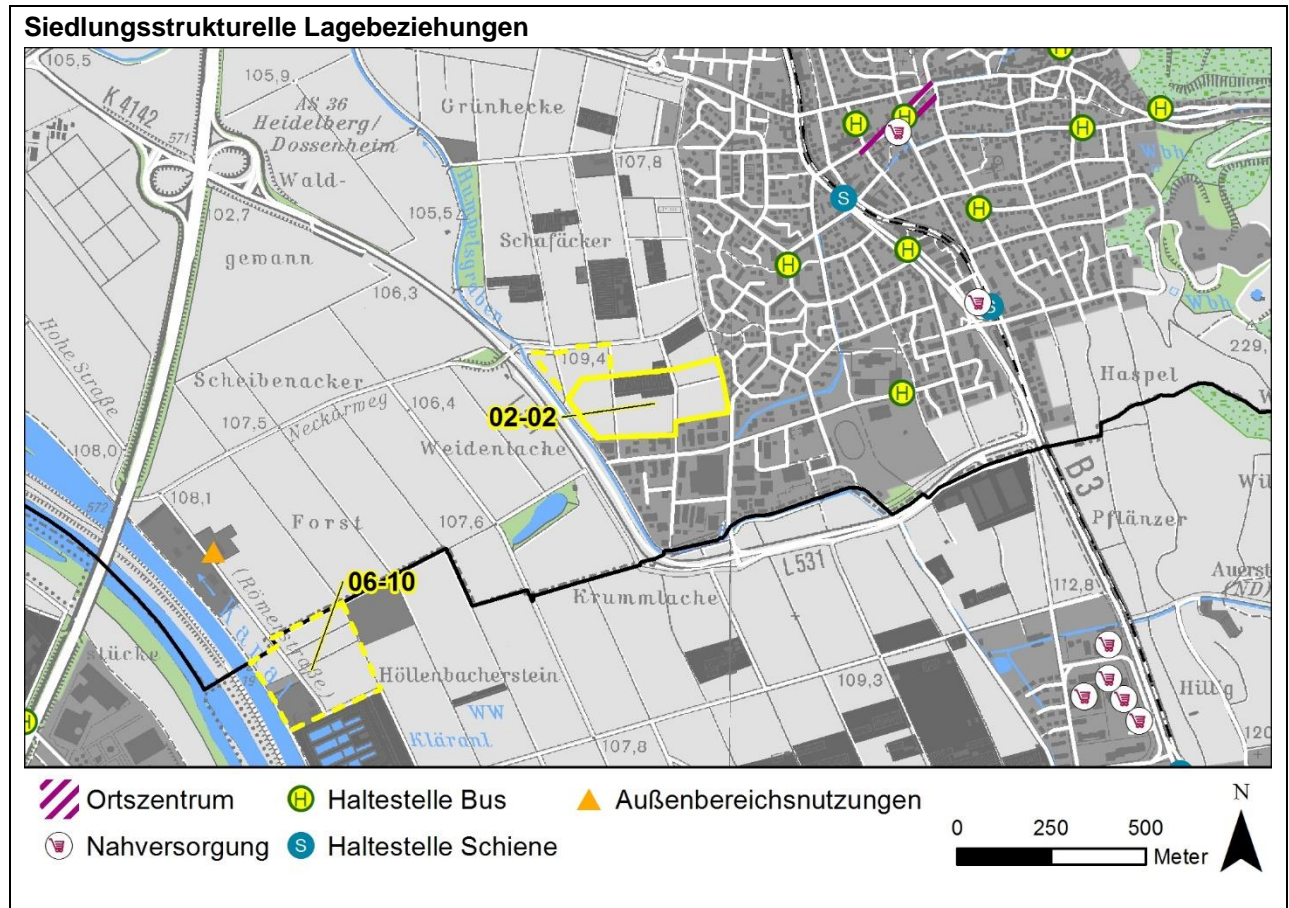
Bestandsnutzungen

Acker-, Grün- und Gartenland mit Gehölzbeständen und Gewächshäusern. Nördlich der Fläche mehrere Gartenbaubetriebe/Gärtnereien mit Gewächshäusern.

Weitere Kriterien

Hochwasserschutz: Westliche Teilfläche liegt im Überschwemmungsbereich bei einem 100-jährigen Hochwasser bzw. einem Extrem Hochwasser.

Gesamtbewertung Städtebau



Umweltbezogene Kriterien

02-02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials	
Boden	<p><u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Älterer Flussschotter Boden: Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm, Ton Bodenbewertung: - mittlere/hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - mittlere - hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - mittlere/hohe - hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung; ca. 23 m westlich „Rom-bach“; ca. 60 m westlich „Mühlbach“. Lage in den Wasserschutzgebieten „WGV Lobdengau, Ladenburg“, Zone IIIB und „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“, Zone IIIB. Am westlichen Rand Lage in Überflutungsfläche HQ 100 bzw. HQextrem. <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotential des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG. Durch die teilweise Lage in der Überflutungsfläche HQ 100 bzw. HQextrem sehr hohes Konfliktpotenzial beim Schutzgut Wasser.</p>



Klima / Luft	<p><u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit hoher Klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet und von Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.</p>	
Pflanzen und Tiere	<p><u>Bestand:</u> Überwiegend acker- bzw. gartenbauliche Nutzung mit eingestreuten Feldgärten mit Gehölzbestand.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutzgebiete: ca. 15 m westlich des Planungsgebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Gebüsch feuchter St., Röhricht, Auwald - Humpelsgraben“. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. <p><u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend gering-, bis teilweise hochwertigen Biotopstrukturen. Mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.</p>	
Mensch	<p><u>Bestand:</u> Mittlerer attraktiver Freiraum, teilweise mit Feldgärten mit Gehölzstrukturen. Hohe Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Mittlere bis hohe Lärmbelastung.</p> <p><u>Konflikt:</u> Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.</p>	
Kultur- und Sachgüter	<p>Östlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich ein „Neolithisches Gräberfeld“ (14)“, westlich des Mühlbachs liegt „Neolithische Siedlung“ (6)</p>	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.</p>	

Landschaftsplanerische Einschätzung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme hochwertiger Böden und der teilweisen Lage in einer Überflutungsfläche.

Durch die Lage in Überflutungsfläche HQ 100 wird empfohlen, auf eine Siedlungserweiterung im Westen zu verzichten.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

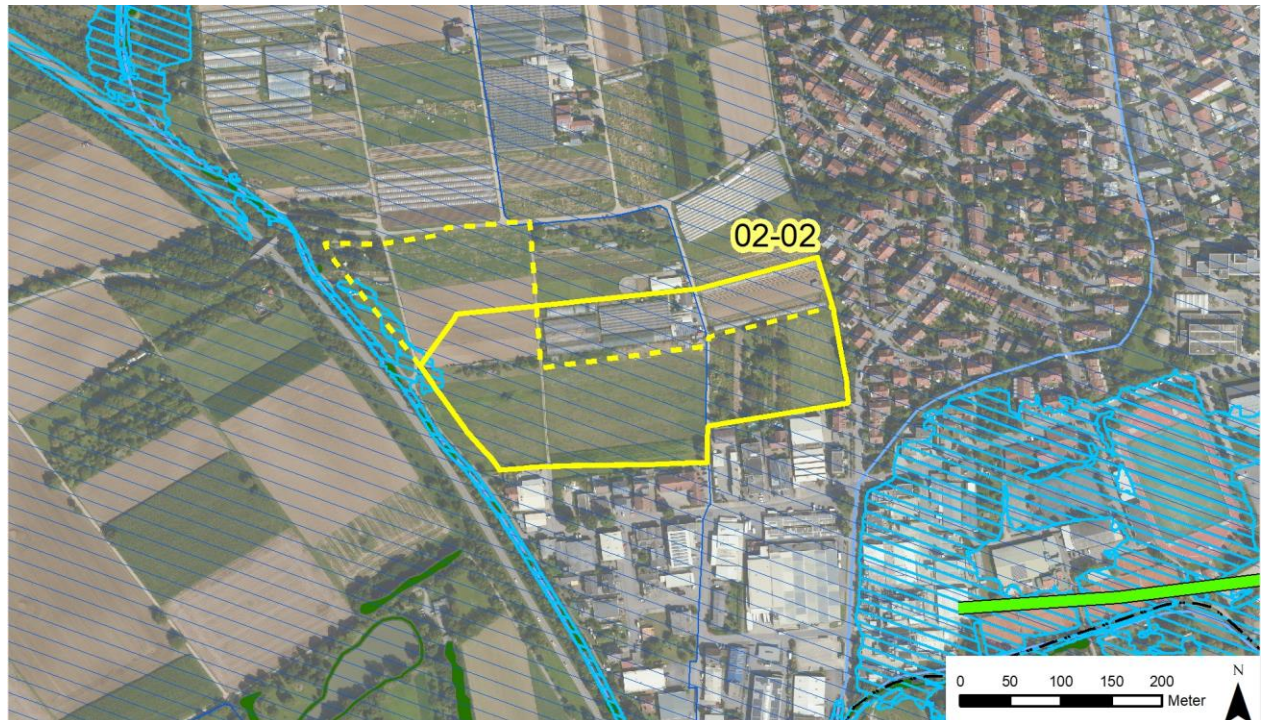
Erhalt von Gehölzbeständen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Wasser und in das Schutzgut Boden zu erwarten.









Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet

Umweltbezogene Restriktionen



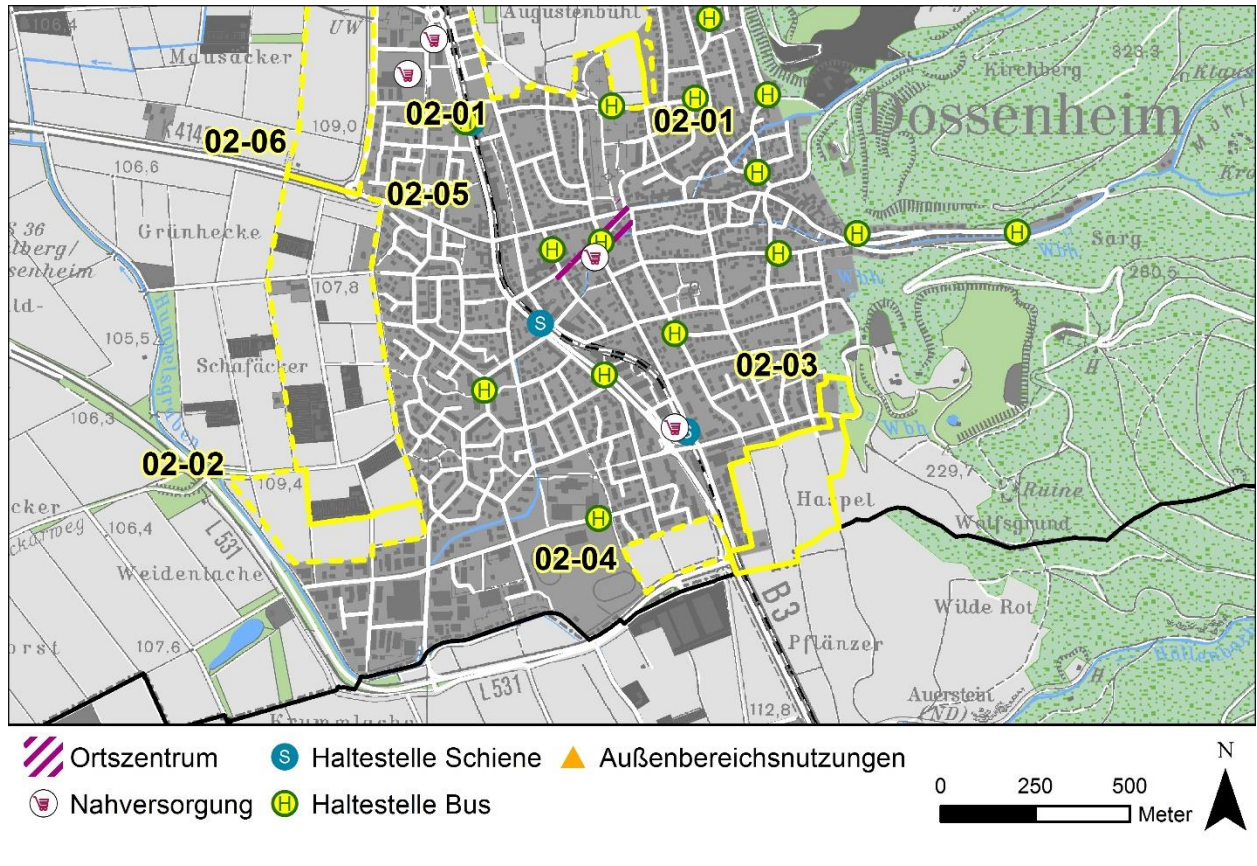
- | | |
|---|--|
|  Landschaftsschutzgebiet |  Naturschutzgebiet |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet |  Artenschutzprogramm Feldhamster |
|  FFH-Gebiet |  Wasserschutzgebiet Zone I, II und IIA |
|  Vogelschutzgebiet |  Wasserschutzgebiet Zone III, IIIA und IIIB |

Städtebauliche Steckbriefe – Alternativflächen

Hinweis: Die umweltbezogenen Steckbriefe der Alternativflächen können dem Umweltgutachten „Siedlungsentwicklung Dossenheim – Umweltbelange. Vertiefende Betrachtung „Augustenbühl“ und Alternativenprüfung für das gesamte Gemeindegebiet“ (Bioplan, Juli 2021) entnommen werden.

02-03 Dossenheim – Heimat/Oberfeld

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Flächengröße Suchraum in Hektar	9,1 ha	Die Fläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung eher weniger geeignet . Aus Sicht der Umweltbelange ist die Fläche für eine bauliche Nutzung ungünstig .
Derzeitige Nutzung	Kleingartenstrukturen / Garten- und Grünland	
Aktuelle Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft (9,1 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	



Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche liegt innerhalb der regionalplanerischen Grünzäsur sowie einer landschaftsplanerisch naturschutz- bzw. landschaftsschutzwürdigen Fläche zwischen Dossenheim und Heidelberg. Innerhalb des Nachbarschaftsverbands besteht die Zielsetzung eine bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur zu verhindern sowie ein Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen zu vermeiden und klimatologisch bedeutende Funktionen aufrecht zu erhalten. Insgesamt ist die Fläche daher weniger geeignet.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 400 m Haltepunkt Schiene: ca. 250 m (Linie 5)
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 800 m Nächster Markt: ca. 350 m (Edeka) Grundschule: ca. 600 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage, ausgebautes Radwegenetz vorhanden, Untere Hangbereiche des Odenwalds nach kurzem Weg erreichbar.

Immissionsschutz

Straßenverkehr	Auf dem überwiegenden Teil der Fläche werden nachts die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. Aufgrund der Lage an der B3 werden im südöstlichen Randbereich der Fläche nachts zwischen 45 und 55 dB (A) erreicht. Damit kommt es zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB (A) für Allgemeine Wohngebiete (WA). Bewältigung voraussichtlich auf Ebene des Bebauungsplans möglich.
Bahn	Nähe zur Straßenbahnlinie. Im südöstlichen Randbereich werden schalltechnische Werte von 45-50 dB (A) erreicht. Auf dem überwiegenden Teil der Fläche werden nachts die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 45 dB (A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden somit im Randbereich leicht überschritten. Bewältigung auf Ebene des Bebauungsplans möglich.
Weitere	-

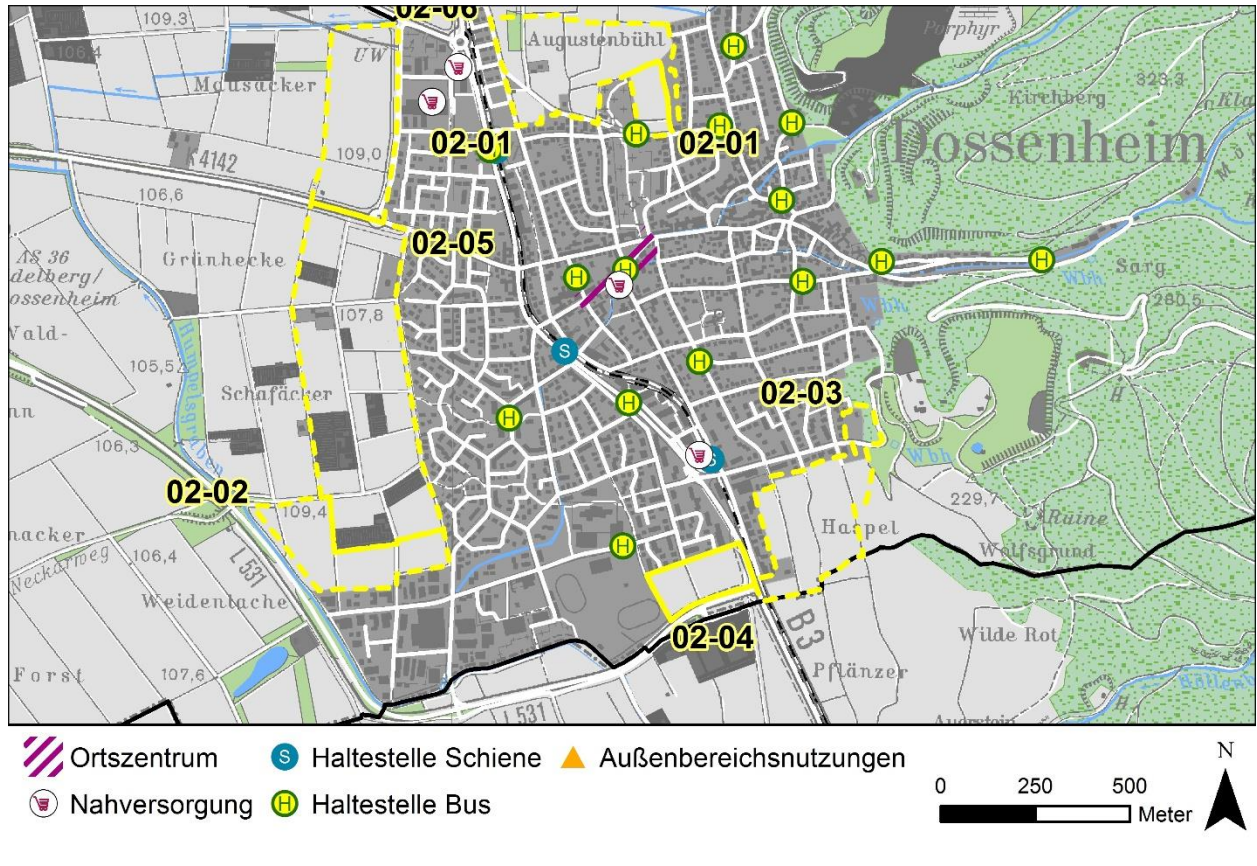
Weitere Planungskriterien

Erschließung	Erschließung über Wohngebiet im Norden (Friedrich-Ebert-Straße) durch Fortsetzung der bestehenden Sackgassen denkbar. Allerdings aufgrund der schmalen Wegführung in großen Teilen eher schwierig. Fuß- und Radwegeverbindungen ausgehend vom bestehenden Wohngebiet auf die Fläche bereits heute vorhanden.
Bestandsnutzungen	kleinparzelliertes Garten- und Grünland, Weinberge
Weitere Kriterien	Lage in Regionaler Grünzäsur, weshalb eine wohnbauliche Nutzung in Frage gestellt ist. Lage in landschaftsplanerisch naturschutz- bzw. landschaftsschutzwürdiger Fläche.

Gesamtbewertung Städtebau

02-04 Dossenheim – Schwertäcker

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Flächengröße Suchraum in Hektar	3,0 ha	Die Fläche ist Flächennutzungsplan bisher als Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage dargestellt. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung weniger günstig . Aus Sicht der Umweltbelange ist die Fläche für eine bauliche Nutzung weniger günstig .
Derzeitige Nutzung	Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage (3,0 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	





Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche am südlichen Ortsrand von Dossenheim ist zwischen B3 und Sportflächen gelegen und wird momentan als kleinparzelliertes Garten- und Grünland genutzt.

Die Fläche schließt im Norden an bestehende Wohngebiete an. Unabhängig davon ist sie siedlungsstrukturell gesehen aufgrund der Lage innerhalb der Grünzäsur zwischen Dossenheim und Heidelberg als eher ungünstig zu bewerten. Innerhalb des Nachbarschaftsverbands besteht die Zielsetzung, die Grünzäsuren von weiterer baulicher Nutzung sowie Versiegelung freizuhalten, um ein Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen zu vermeiden.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 150 m Haltepunkt Schiene: ca. 400 m (Linie 5)
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 900 m Nächster Markt: ca. 400 m (Edeka) Grundschule: ca. 500 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage. Untere Hangbereiche des Odenwalds nach kurzem Weg erreichbar.

Immissionsschutz

Straßenverkehr	Aufgrund der Lage an B3 und L 531 werden an den Randbereichen der Fläche nachts zwischen 50 und 55 dB (A) erreicht. Auf dem überwiegenden Teil der Fläche werden nachts schalltechnische Werte von 45-50 dB (A) erreicht. Damit kommt es zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB (A) für Allgemeine Wohngebiete (WA). Bewältigung voraussichtlich auf Ebene des Bebauungsplans möglich.
Bahn	Nähe zur Straßenbahnlinie. Im östlichen Randbereich werden schalltechnische Werte von 45-50 dB (A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 45 dB (A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden somit leicht überschritten. Bewältigung auf Ebene des Bebauungsplans möglich.
Weitere	Aufgrund der Nähe zu den Sportflächen ist mit Sportlärm zu rechnen.

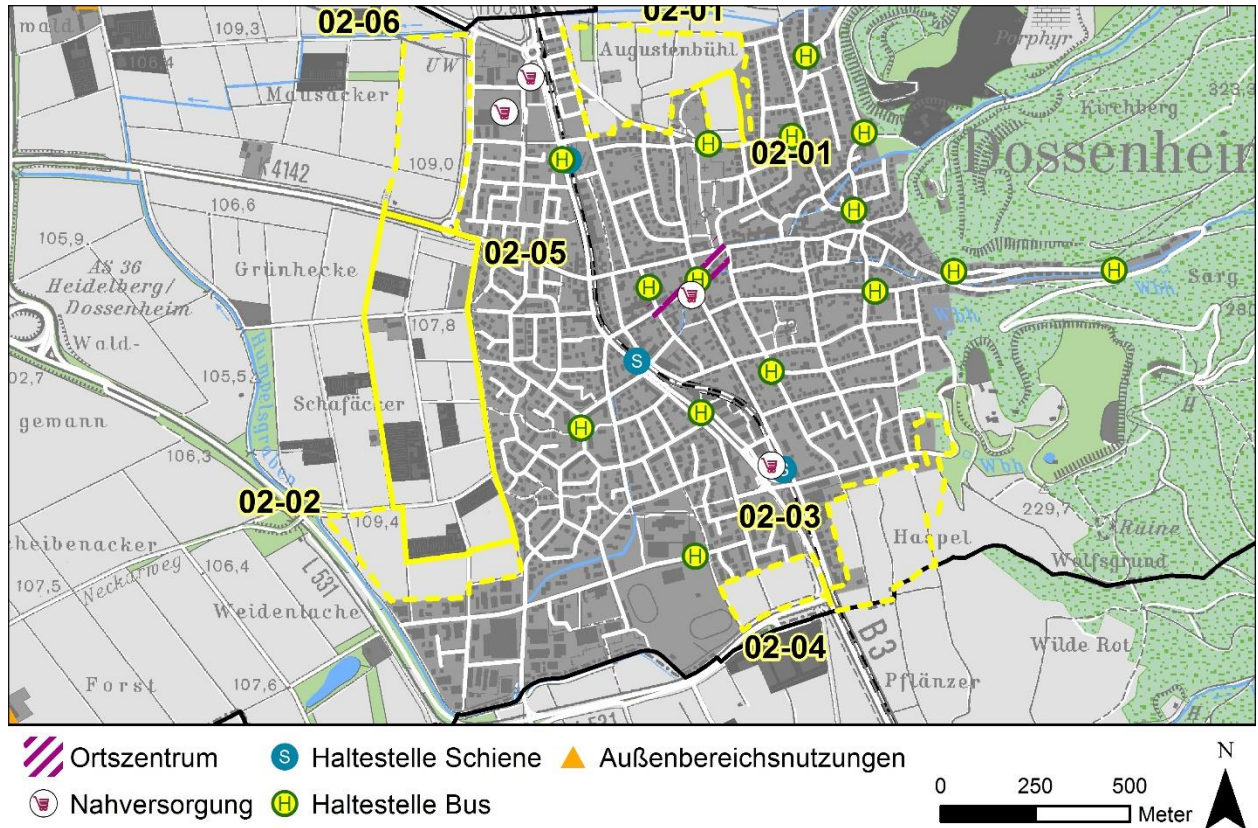
Weitere Planungskriterien

Erschließung	Erschließung über bestehendes Wohngebiet im Norden mit voraussichtlich entsprechendem Verkehrszuwachs möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten. Fußwegeverbindungen ausgehend vom bestehenden Wohngebiet auf die Fläche bereits heute vorhanden.
Bestandsnutzungen	Kleinparzelliertes Gartenland.
Weitere Kriterien	Lage in Regionaler Grünzäsur, weshalb eine wohnbauliche Nutzung in Frage gestellt ist. Tlw. Lage in Überflutungsfläche HQ100 und HQextrem, Vernäsungsgefahr ggf. Prüfung auf Bebauungsplanebene erforderlich.

Gesamtbewertung Städtebau

02-05 Dossenheim – Westerweiterung südl. d. Schwabenheimer Straße

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Flächengröße Suchraum in Hektar	24,0 ha	Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet . Aus Sicht der Umweltbelange ist die Fläche für eine bauliche Nutzung geeignet .
Derzeitige Nutzung	Gartenbau, Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft (24,0 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig
-------------------	--------------	----------	-----------------	-----------

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Dossenheim und schließt an bestehende Wohngebiete an. Sie ist baulich durch zahlreiche Gartenbaubetriebe inkl. Gewächshäuser vorgeprägt. Aufgrund der Lage und Anordnung sowie bestehender Wegebeziehungen würde sie in Teilen eine harmonische Fortentwicklung des Siedlungskörpers darstellen. Die Fläche ist grundsätzlich gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 300 m Haltepunkt Schiene: ca. 400 m (Linie 5)
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 600 m Nächster Markt: ca. 500 m (Kaufland) Grundschule: ca. 550 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage. Wenig strukturreiches Ackerland in direktem Umfeld. Naherholungsbereiche (Augustenbühl) fußläufig erreichbar.

Immissionsschutz

Straßenverkehr	Auf dem überwiegenden Teil der Fläche werden nachts schalltechnische Werte von unter 45 dB (A) erreicht. Aufgrund der Nähe zur A5 werden an den Randbereichen der Fläche nachts 45-50 dB (A) erreicht. Damit kommt es voraussichtlich zu einer leichten Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB (A) für Allgemeine Wohngebiete (WA). Für die Schwabenheimer Straße liegt keine Lärmkartierung vor. Bewältigung voraussichtlich auf Ebene des Bebauungsplans möglich.
Bahn	-
Weitere	Im Süden schließt eine gewerbliche Entwicklungsfläche an.

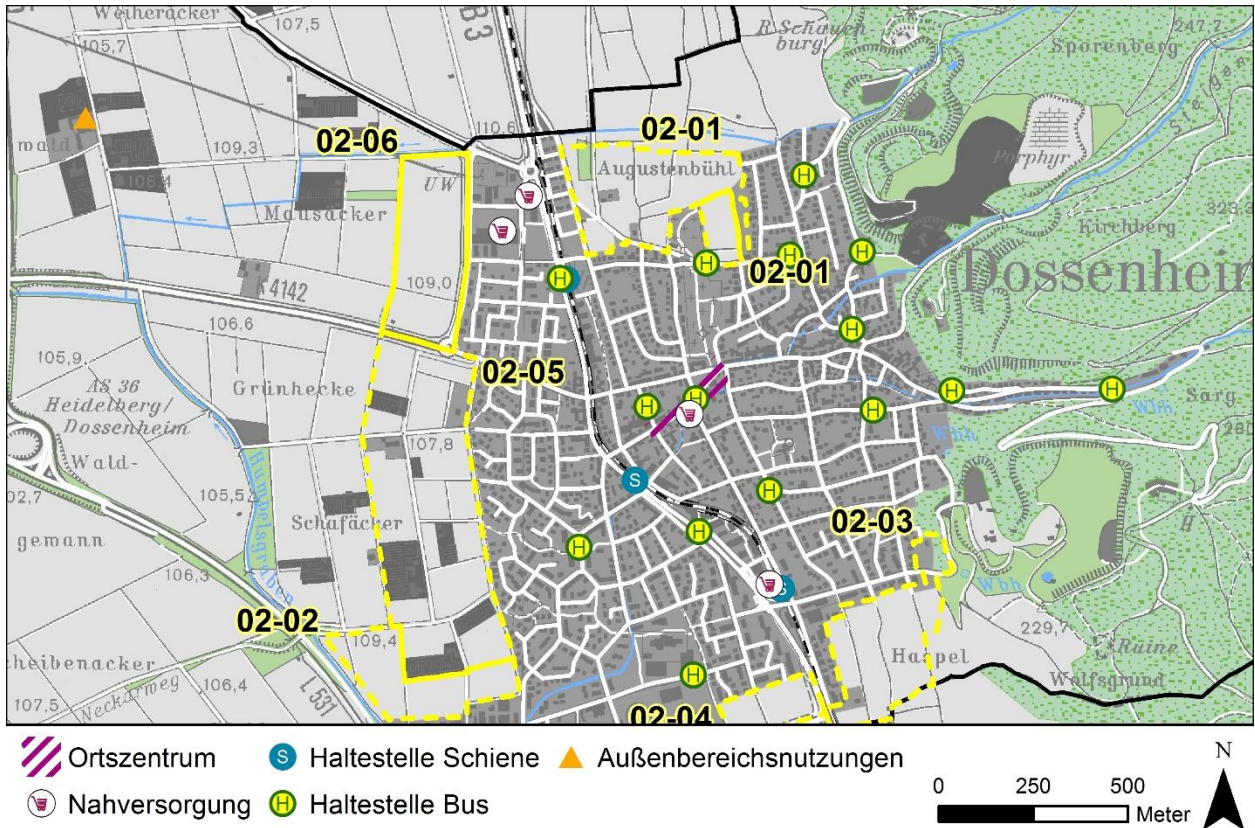
Weitere Planungskriterien

Erschließung	Erschließung von Norden über Schwabenheimer Straße (L 4142) sowie Zuwegung über Wohngebiet östlich der Fläche durch Fortsetzung der bestehenden Straßen (bspw. Lindenweg, Weidenweg, Konrad-Adenauer-Straße) möglich. Zahlreiche Fußwegeverbindungen ausgehend vom bestehenden Wohngebiet auf die Fläche bereits heute vorhanden. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Acker-, Grün- und Gartenland mit Gehölzbeständen und Gewächshäusern; mehrere Gartenbaubetriebe/Gärtnereien
Weitere Kriterien	Lage in Vorranggebiet Landwirtschaft und Regionalem Grünzug.

Gesamtbewertung Städtebau

02-06 Dossenheim – Westerweiterung nördl. d. Schwabenheimer Straße

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Flächengröße Suchraum in Hektar	9,2 ha	Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet . Aus Sicht der Umweltbelange ist die Fläche für eine bauliche Nutzung geeignet .
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft (9,2 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	





Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dossenheim und schließt an das bestehende Wohn- bzw. Gewerbegebiet an. Allerdings besteht durch die Randerschließungsstraße und den bestehenden Lärmschutzwall eine gewisse Trennwirkung. Wegebeziehungen sind daher nur bedingt durchgängig vorhanden. Mit einer Bebauung würde ein neuer Landschaftsraum eröffnet. Siedlungsstrukturell würde sich die Fläche daher bedingt in den Bestand einfügen. Im Norden wird die Fläche zudem von einer Hochspannungsleitung überspannt.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 200 m Haltepunkt Schiene: ca. 250 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 750 m Nächster Markt: ca. 150 m (Kaufland) Grundschule: ca. 1.100 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage. Wenig strukturreiches Ackerland in direktem Umfeld.

Immissionsschutz

Straßenverkehr	Die schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB (A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden voraussichtlich nicht überschritten. Die Fläche wird von zwei Kreisstraßen tangiert, für diese liegen keine Lärmkartierungen vor. Bewältigung voraussichtlich auf Ebene des Bebauungsplans möglich.
Bahn	-
Weitere	Unmittelbare Nähe zu bestehendem Gewerbegebiet und Umspannwerk. Im nördlichen Bereich quert eine Hochspannungsleitung die Fläche.

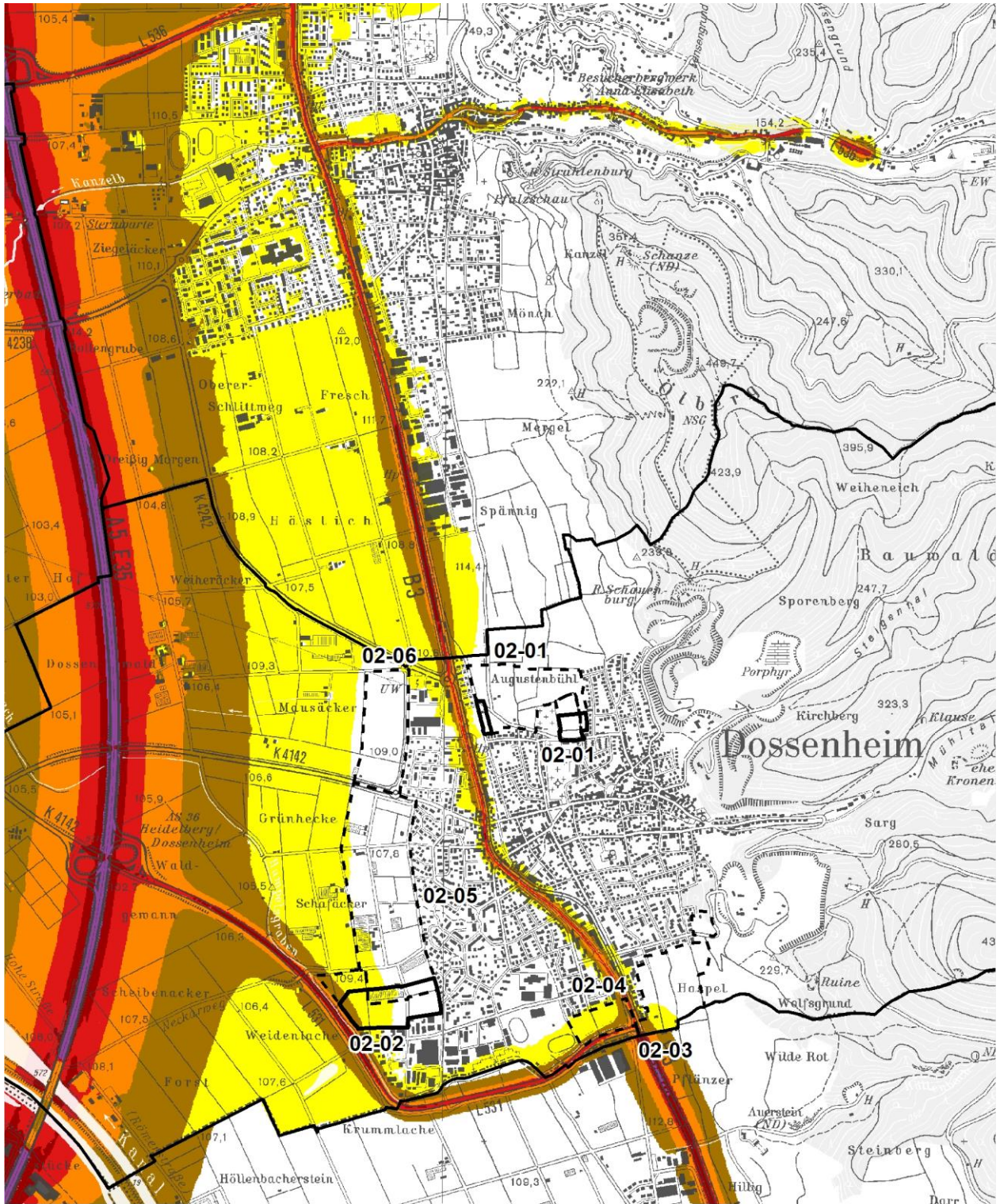
Weitere Planungskriterien

Erschließung	Äußere Zuwegung über bestehendes Straßennetz gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Acker-, Grün- und Gartenland mit Gehölzbeständen. Im Norden grenzt die Fläche an ein Umspannwerk und wird von einer Hochspannungsleitung überspannt.
Weitere Kriterien	Lage in Vorranggebiet Landwirtschaft, Regionalem Grünzug und tlw. Flaschenhals im Biotopverbund. Einhaltung des Gewässerrandstreifens zum Mantelbach.

Gesamtbewertung Städtebau



Anhang 1: Lärmkarte Straßenverkehr



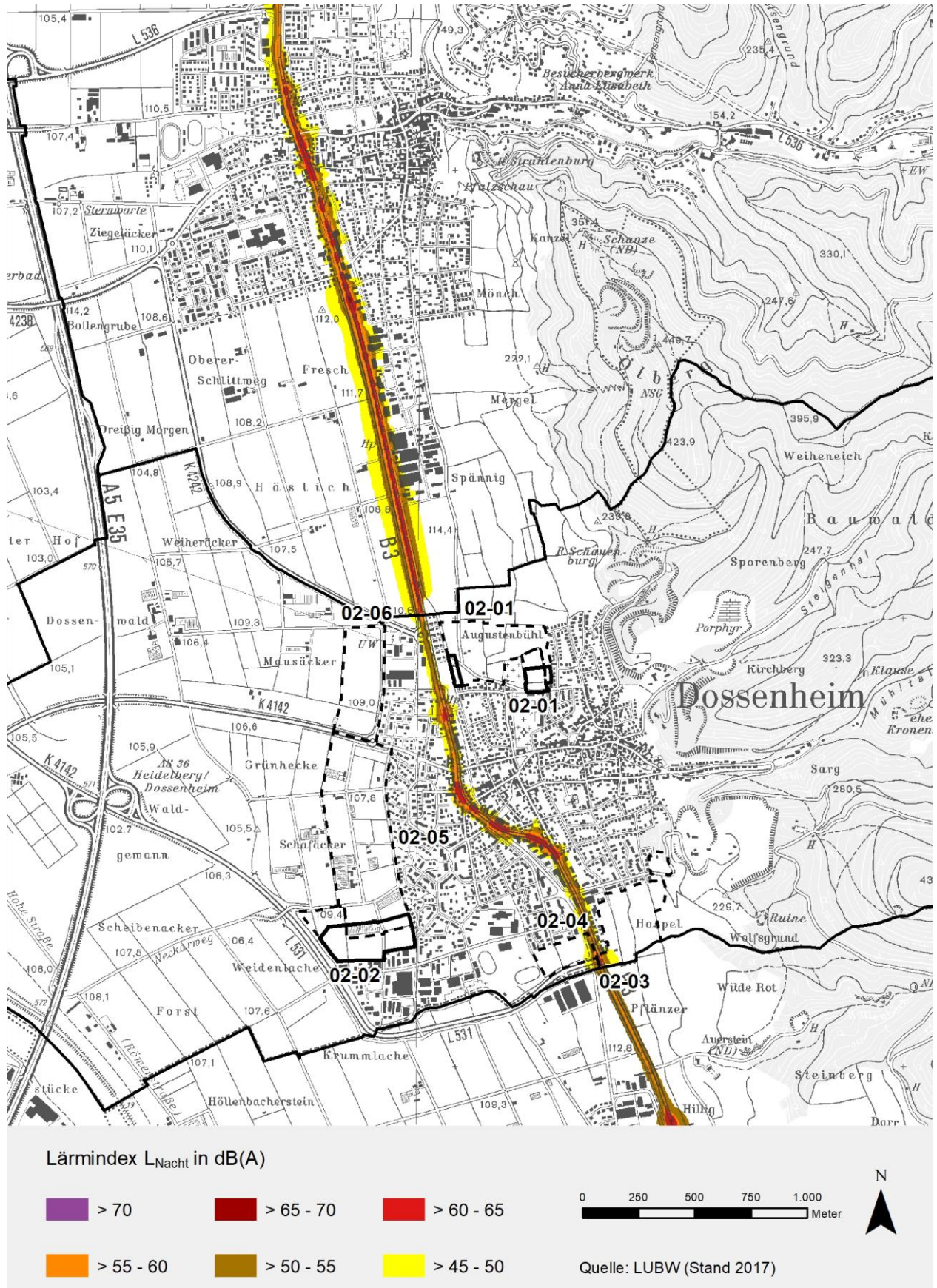
Lärmindex L_{Nacht} in dB(A)



Quelle: LUBW (Stand 2017)



Anhang 2: Lärmkarte Straßenbahn



Bewertungsmethode

Die Flächen wurden nach verschiedenen städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien beurteilt. Um die Betroffenheit der Kriterien besser erfassen zu können, wurden diese jeweils fünf verschiedenen Eignungskategorien zugeordnet:

sehr gut geeignet

gut geeignet

geeignet

weniger günstig

ungünstig

Die Bewertung dient dazu, einen schnellen Überblick über die komplexen Abwägungsbelange gewinnen zu können. In der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung können bestimmte Belange jedoch auch höher oder geringer gewichtet werden. Der Zuordnung zu den Bewertungsstufen kommt also in erster Linie eine orientierende Funktion zu.

Die Zuordnung in die fünfstufige Bewertungsmatrix erfolgte nach folgender Methode:

Städtebau

Die Gesamtbewertung Städtebau basiert auf den Kriterien Siedlungsstruktur, Immissionsschutz, Erreichbarkeiten und weiteren Planungskriterien. Die drei ersten genannten Kriterien wurden dreifach gewichtet, dann wurde ein Mittelwert aller Kriterien gebildet, aus dem sich die Zuordnung zu der oben genannten fünfstufigen Bewertung ergibt. In vergleichbarer Weise wurde die Bewertung der Einzelkriterien vorgenommen. Angaben über die Bewertungsgrundlagen sowie die Gewichtung sind im Hinblick auf Wohnbauflächen nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Gewicht	Kriterium	Bewertung	Bewertungsgrundlage
3	Siedlungsstruktur	dreifach	
		+ +	Innenentwicklung
		+	Fügt sich sehr gut ein, harmonische Fortentwicklung des Siedlungskörpers und vergleichsweise guter Schutz der Freiraumstrukturen.
		0	Fügt sich gut ein, jedoch tendenzielle Fragmentierung des Freiraums.
		-	Spornartige Entwicklung des Siedlungskörpers mit deutlicher Fragmentierung des Freiraums.
		- -	Vom Hauptsiedlungskörper abgesetzte Lage.
3	Immissionsschutz	dreifach	
3	Straßenverkehr	Quelle: Umgebungslärmkartierung 2012 der LUBW für alle Hauptverkehrsstraßen (Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen) mit einem Verkehrsaufkommen von über 3 Mio. Kfz pro Jahr. Für Mannheim und Heidelberg die bei den Städten aktuell vorliegenden Lärmdaten.	

		Die nähere Betroffenheit zu den jeweiligen Bauflächen kann der jeder Gemeinde am Ende beigefügten detaillierten Lärmkarte entnommen werden.	
		+	Nächtliche Lärmbelastung < 45 dB(A) und Lage abseits einer Durchgangsstraße
		0	Nächtliche Lärmbelastung < 45 dB(A), jedoch zumindest in Teilen Lage an einer Durchgangsstraße
		-	Nächtliche Lärmbelastung > 45 dB(A) und damit Überschreitung des Orientierungswertes. Eine nähere Ausdifferenzierung der Lärmbetroffenheit oberhalb des Orientierungswertes ist nicht sinnvoll, da die Bauflächen maximal nur eine geringe Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) haben.
3	Bahn	Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamts für bundeseigene Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr und für Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern. Die nähere Betroffenheit zu den jeweiligen Bauflächen kann der jeder Gemeinde am Ende beigefügten detaillierten Lärmkarte entnommen werden.	
		+	Nächtliche Lärmbelastung < 45 dB(A) und damit Unterschreitung des Orientierungswertes
		0	Nächtliche Lärmbelastung zwischen 45 dB(A) und 60 dB(A) und damit oberhalb des Orientierungswertes. Jedoch im Bebauungsplan mit entsprechenden Aufwendungen in der Regel lösbar.
		-	Nächtliche Lärmbelastung > 60 dB(A). Damit ist die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht. Eine Bebauung ist – wenn überhaupt – nur mit besonders hohen Aufwendungen möglich. Aufgrund der sehr starken Betroffenheit durch den Bahnverkehr wurden diese Flächen generell als „ungünstig“ bewertet.
1	Weitere	Mögliche immissionsschutzrechtliche Belange können auch von Gewerbe, Landwirtschaft oder Gartenbau ausgehen. Über die jeweilige nähere Relevanz liegen jedoch keine Daten vor, so dass zur Einschätzung möglicher Betroffenheiten die räumliche Entfernung angegeben wird. Darüber hinaus wird dieser Belang bei der Gesamteinschätzung "Immissionsschutz" aufgrund fehlender belastbarer Daten im Vergleich zu Straßenverkehr und Bahnlärm auch deutlich geringer gewichtet.	
		+	Abstand zu Gewerbe, Landwirtschaft oder Gartenbau größer als 300 Meter oder Abstand zu Industriegebiet (GI) größer als 500 Meter.
		0	Abstand zu Gewerbe, Landwirtschaft oder Gartenbau zwischen 100 und 300 Meter oder Abstand zu Industriegebiet (GI) kleiner als 500 m
		-	Abstand zu Gewerbe, Landwirtschaft, Gartenbau oder Sportanlagen weniger als 100 Meter.
3	Erreichbarkeiten	Es wurde jeweils der kürzeste Fußweg zu den jeweiligen Bezugspunkten ermittelt. Bushaltestellen sind nahezu flächendeckend vorhanden und können bei Bedarf auch verlegt werden. Von besonderer Wertigkeit ist jedoch die Nähe zu schienengebundenem ÖPNV, so dass dies als Bewertungskriterium herangezogen wurde.	
3	ÖPNV	+	Schienengebundener ÖPNV zu Fuß in weniger als 500m Entfernung erreichbar.
		0	Schienengebundener ÖPNV zu Fuß in 500 bis 1.000 Meter Entfernung erreichbar.
		-	Nur Bushaltestellen im Umfeld.

3	Zentren und Einzelhandel	+	Ortszentrum oder attraktive Märkte zu Fuß in weniger als 500m Entfernung erreichbar.
		0	Ortszentrum oder attraktive Märkte zu Fuß in 500 bis 1.000 Meter Entfernung erreichbar.
		-	Ortszentrum oder Märkte haben eine fußläufige Entfernung von über 1.000 Meter.
2		+	Attraktive freiraumbezogene Naherholungsbereiche liegen in einer Nähe von weniger als 200 Meter zu der Baufläche.
		0	Mittlere Attraktivität der umgebundenen Freiraumbereiche.
		-	Geringe Attraktivität der umgebundenen Freiraumbereiche.
1	Weitere Planungskriterien		Weiteren Planungskriterien kommt eine im Vergleich eher nachgeordnete Bedeutung zu. Es wurden die Bestandsnutzungen, die Erschließung sowie weitere Kriterien erfasst.
	Bestandsnutzungen	+	Nachnutzung einer baulich bereits genutzten Fläche (z.B. Sportflächen, belastete Flächen).
		0	Bisher landwirtschaftliche Nutzung ohne erkennbare größere Schwierigkeiten bei der Aktivierung.
		-	Es ist absehbar, dass der Bestand eine mögliche Aktivierung erschwert. Hierzu gehören z.B. Hochspannungstrassen, Kleingärten nach Kleingartengesetz, hoher Parzellierungsgrad mit vielen Privateigentümern.
	Erschließung	+	Teile der Erschließung liegen bereits vor (z.B. Bebauung entlang einer bereits bestehenden Straße oder Innenentwicklung).
		0	Verkehrsabwicklung zumindest teilweise über bestehende Wohngebiete.
		-	Für die äußere Erschließung sind größere Aufwendungen notwendig (z.B. höhere Aufwände für Kanäle aufgrund topografisch niedriger Lage, Querung von Schienentrassen).
	Weitere Kriterien	0	Keine Eintragung
		-	Bestehende abwägungsrelevante Belange, die jedoch vergleichsweise einfach bewältigt werden können.

Im Hinblick auf die gewerblichen Bauflächen wurde die oben genannte Methode angewandt, wobei einzelne nutzungsspezifische Abweichungen vorgenommen wurden. Diese stellen sich wie folgt dar:

Beim Immissionsschutz wurden bei „Verkehrsimmissionen“ die jeweiligen Orientierungswerte für Gewerbe herangezogen. Die Differenzierung wurde in Anlehnung an die Orientierungswerte zwischen $< 55 \text{ dB(A)}$, $55-60 \text{ dB(A)}$ und $> 60 \text{ dB(A)}$ vorgenommen. Im Hinblick auf Nutzungskonflikte wurde der Abstand zu Wohnbauflächen herangezogen. Die dreiteilige Zuordnung differenziert zwischen einem Abstand von größer 300 Meter zu Wohnbauflächen, zwischen 100 und 300 Meter zu Wohnbauflächen sowie unter 100 Meter zu Wohnbauflächen.

Beim Thema Erreichbarkeiten wurde unter „BAB-Knoten“ bewertet, ob eine direkte Anbindung über das überörtliche Straßennetz vorliegt, bestehende Gewerbegebiete zu durchqueren sind oder ob Wohngebiete durchfahren werden müssen.

Ansonsten erfolgt die Bewertung analog zu den Wohnbauflächen.

Umwelt

Die Gesamtbewertung Umwelt basiert auf der Betrachtung der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen- und Tiere / biologische Vielfalt, Mensch (einschließlich Gesundheit, Landschaftsbild und Erholung), sowie Klima / Luft. Die fünf Kriterien einschließlich der jeweiligen herangezogenen Teilkriterien wurden entsprechend ihrer Empfindlichkeit gewichtet, dann wurde ein Mittelwert aller Kriterien gebildet, aus dem sich die Zuordnung zu der oben genannten fünfstufigen Bewertung ergibt. Angaben über die Bewertungsgrundlagen sowie die Gewichtung der Einzelkriterien sind im Hinblick auf Wohnbauflächen nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Diese bildet die naturschutzfachliche Bedeutung ab.

Gewicht	Kriterium / Indikator	Bewertung	Bewertungsgrundlage
3	Schutzgut Boden	dreifach	Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit der LUBW Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, In: Bodenschutz 23, 2010.
		+ +	Gesamtbewertung Boden 3,5 - 4 / NatVeg 4
		+	Gesamtbewertung Boden 2,5 - 3,49 / NatVeg 3
		0	Gesamtbewertung Boden 1,5 - 2,49
		-	Gesamtbewertung Boden 0,5 - 1,49
		- -	Gesamtbewertung Boden 0 - 0,49
1	Schutzgut Wasser	einfach	
1	Grundwasserneubildung	einfach	Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung Rhein-Neckar-Raum - 3. Bericht Fortschreibung 1983 bis 1998 - Karte 11 Grundwasserneubildung aus Niederschlag und Isophyeten, Mittelwert der Jahre 1961 bis 1993
		+	Grundwasserneubildungsrate > 300 mm/a
		0	Grundwasserneubildungsrate > 150 - 300 mm/a
		-	Grundwasserneubildungsrate ≤ 150 mm/a
1	Wasserschutzgebiet	einfach	Gelistete festgesetzte Wasserschutzgebiete gemäß Daten der LUBW.
		++	liegt in festgesetztem Wasserschutzgebiet

		0	grenzt an festgesetztes Wasserschutzgebiet an
		-	Liegt nicht in festgesetztem Wasserschutzgebiet
1	Oberflächengewässer	einfach	Daten der LUBW– Gewässernetz und stehende Gewässer.
		+	Oberflächengewässer im Planungsgebiet
		0	Oberflächengewässer (direkt) angrenzend an Fläche
		-	keine Oberflächengewässer vorhanden
2	Schutzgut Klima / Luft	zweifach	Bereiche mit Bedeutung für die klimatische-lufthygienische Regenerationsfunktion, des Luftaustauschs und des Immissions-schutzes (Luftqualität)
1	Ausgleichsfunktion	einfach	Klimauntersuchung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim 2002, Klimabewertungskarte.
		++	sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehungsgebiet mit guten Abflussbedingungen
		+	hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion
		0	mittlere klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion
3	Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	dreifach	Berücksichtigung finden die Aspekte Schutzgebiete, Biotopverbund sowie Artenschutz / Wertigkeit des Biototyps.
1	Schutzgebiet	einfach	Schutzgebieten kommt aufgrund ihrer naturschutzfachlichen und ökologischen Bedeutung ein besonderer Schutz zu. Dabei finden an dieser Stelle insbesondere Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Biotope Berücksichtigung.
		+	direkt angrenzend NSG, FFH, VSG oder Lage im LSG
		0	gesetzlich geschützte Biotope (auf der Fläche bzw. in Randbereich) / FFH-Mähwiesen im Gebiet
		-	kein Schutzgebiet auf Fläche oder in unmittelbarer Umgebung
3	Biototyp	dreifach	Gemäß der Wertstufen des Basismoduls zur Biototypenbewertung der LUBW finden an dieser Stelle die mittel bis hochwertigen Biototypen Berücksichtigung.
		+ +	mehr als 1/3 der Fläche mittel-hochwertige Biototypen
		+	bis 1/3 der Fläche mittel-hochwertige Biototypen
		0	bis 1/4 der Fläche mittel-hochwertigen Biototypen
		-	bis 1/5 der Fläche mittel-hochwertigen Biototypen
		- -	max. 1/10 der Fläche mittel-hochwertigen Biototypen
3	Biotopverbund	dreifach	Bedeutung der Fläche für den landesweiten Biotopverbund, Fachplan der LUBW
		+	Flaschenhals im Biotopverbund (LP 1999) bzw. Lage im Kernraum Biotopverbund (LUBW)
		0	Trittsteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden, "Verzahnung" mit Umgebung
		-	nur Acker

3	Artenschutz	dreifach	Anhand des Biotoptyps wird das Habitatpotenzial für im Gebiet vorkommender Artengruppen im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung abgeleitet, für die durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können.
		+	hohes Konfliktpotential (Hamster)
		0	mittleres Konfliktpotential
		-	geringes Konfliktpotential
2	Schutzgut Mensch	zweifach	
2	Landschaftsbild	zweifach	Abgleich der Landschaftsbildbewertung Baden-Württemberg mit der Biotoptypenkartierung zum Landschaftsplan 1999 und den aktuellen Luftbildern aus dem Jahr 2015.
		+ +	attraktives Landschaftsbild mit vielfältigen Strukturelementen, wie Sträucher, Hecken, Bäume etc. meist in bewegtem Gelände bzw. Lage abseits der Siedlung = Freiraumfragmentierung
		+	attraktives Landschaftsbild mit vorhandenen Strukturelementen, wie Sträucher, Hecken, Bäume etc.
		0	mittlerer attraktiver Freiraum mit z.T. vorhandenen Strukturelementen, wie Sträucher, Hecken, Bäume etc.
		-	wenig strukturreiches Ackerland oder Freiraumnutzungen (Sportplätze mit Randbegrünung etc.)
		- -	baulich geprägtes Landschaftsbild mit infrastruktureller Vorbelastung (z.B. Hochspannungsleitungen etc.)
1	Erholungsrelevante Infrastruktur	einfach	Freizeitkarte des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung (2012): F 513 Freizeitkarte 1:50.000, Mannheim Heidelberg, Naturpark Neckartal-Odenwald (Westblatt).
		+	in Freizeitkarte ausgewiesene Rad-/Wanderwege durch Gebiet
		0	Wege durch freie Landschaft
		-	keine Wege vorhanden
1	Wohnumfeldfunktion	einfach	
		+	Fläche direkt an Wohnbebauung angrenzend
		0	Wohnbebauung in der Nähe
		-	Wohnbebauung nicht in der näheren Umgebung bzw. Fläche nur schlecht erreichbar
2	Verlärmung	zweifach	24-Stunden-Werte der Umgebungslärmkartierung (2012) der LUBW für Straßenverkehrslärm und nicht-bundeseigene Schienenwege ausgenommen der Ballungsräume, sowie den Daten des Eisenbahnbundesamts für bundeseigene Schienenwege. Für Heidelberg liegen derzeit keine Werte vor, die Lärmwerte für Mannheim sind der Lärmkarte für das Stadtgebiet entnommen. Zudem finden sonstige Abstände zu Betrieben, wie Gewerbe, Landwirtschaft, Gartenbau oder Sportstätten Berücksichtigung.
		+	geringe Lärmbeeinträchtigung:

			Straßenlärm: < 55 dB(A) Bahnlärm: < 60 dB(A) Sonstige: > 300m Luftlinie zu GE oder LW oder Gartenbau oder > 500m zu GI
		0	mittlere Lärmbeeinträchtigung: Straßenlärm: 55 - 60 dB(A) Bahnlärm: 60 - 65 dB(A) Sonstige: < 300m Luftlinie zu GE oder LW oder Gartenbau oder < 500m zu GI
		-	hohe Lärmbeeinträchtigung: Straßenlärm: > 60 dB(A) Bahnlärm: > 65 dB(A) Sonstige: < 100m Luftlinie zu GE oder LW oder Gartenbau oder Sport

Aus den Kriterien Bahn und Straße wird die kleinste Bewertungsstufe für die Bewertung der Fläche herangezogen und mit dem Faktor 3 in das Gesamtergebnis eingerechnet.

Das Kriterium "Sonstige" wird mit dem Faktor 1 eingerechnet.