



# Gemeinde Dossenheim Der Bürgermeister

öffentlich

Vorlage von: Fachbereich 2

Vorlage-Nr.: 2023/049

Datum: 09.03.2023

Aktenzeichen:

## Beschlussvorlage

### Fortschreibung des Flächennutzungsplans in Dossenheim - gemeindliche Stellungnahme

#### Beratungsfolge:

Gremium	am	Status
Gemeinderat	28.03.2023	öffentlich

TOP: 07

#### Finanzielle Auswirkungen:

Aufwand	Produktsachkonto	Haushaltsansatz
<b>Auszahlung</b>	<b>Erläuterung/Deckungsvorschlag</b>	

#### Bisherige Vorgänge:

GR 27.02.2018 (2018/031), TA 19.06.2018 (2018/126), GR 26.06.2018 (2018/127), TA 15.10.2019 (2019/202), GR 26.11.2019 (2019/261), TA 22.09.2020 (2020/127), GR 20.10.2020 (2020/151), GR 29.06.2022 (2022/082), GR 31.01.2023 (2022/209), HuF 08.03.2023 (2023/031)

#### Beschlussvorschlag:

Die Fachgrundlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden liegen dem Gemeinderat vor (vgl. GR 29.06.2022, Vorlage 2022/082; GR 31.01.2023, Vorlage 2022/209). Der Gemeinderat stimmt auf dieser Basis dem Entwurf des Flächennutzungsplans (Anlage 1) zu.

**Begründung:**

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim schreibt den Flächennutzungsplan für Dossenheim fort. Der Flächennutzungsplan stellt dar, wo zukünftig Baugebiete entstehen können und wo nicht. Ob und wann diese Gebiete tatsächlich entwickelt werden, liegt im Ermessen der Gemeinde Dossenheim.

Das Verfahren steht im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes, die 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.

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 (vgl. Gemeinderatssitzung vom 29.06.2022). Die Ergebnisse dieser Beteiligungen hat der Nachbarschaftsverband in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst und in der Gemeinderatssitzung vom 31.01.2023 vorgestellt.

In der aktuellen Beschlussvorlage geht es um die Stellungnahme der Gemeinde Dossenheim an den Nachbarschaftsverband nach § 4 Abs. 1 BauGB.

**Erläuterungen zum Beschluss im Bereich Augustenbühl:**

Die veröffentlichten Fachgrundlagen des Nachbarschaftsverbandes umfassen ein detailliertes Fachgutachten zur ökologischen Wertigkeit des Augustenbühls. Im Ergebnis hat sich die besonders hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des Augustenbühls bestätigt. Eine vollständige Bebauung des Gebietes ist so gut wie ausgeschlossen.

Das Umweltgutachten wird von den Behörden als plausibel eingeschätzt und die naturschutzfachliche Wertigkeit des Augustenbühls fachlich bestätigt. Eine Herausnahme des Augustenbühls wird dringend empfohlen. Auch von Seiten der Bürgerschaft wurde sich ganz überwiegend für eine Herausnahme des Augustenbühls ausgesprochen.

Es wird daher vorgeschlagen, das Augustenbühl aufgrund seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit und der schwierigen Kompensation bis auf einzelne bereits erschlossene Randbereiche aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Dieses Vorgehen steht in Einklang mit der fachlichen Beurteilung des Nachbarschaftsverbandes.

Entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses vom 26.11.2019 hat die Verwaltung geprüft, ob eine Bebauung entlang der bereits vorhandenen Infrastruktur im Bereich nördlicher „Gassenweg“ und „Am Rebgarten“ möglich ist. Gemäß Gutachten ist eine randliche Bebauung entlang der bestehenden Erschließung nicht ausgeschlossen, da der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf voraussichtlich bewältigt werden kann.

Es wird vorgeschlagen, die in Anlage 1 gekennzeichneten Flächen nördlich des „Gassenwegs“ und östlich von „Am Rebgarten“ in einer Größenordnung von insgesamt 1,5 ha im Flächennutzungsplan zu belassen.

Die 0,65 ha große Teilfläche nördlich des Gassenwegs liegt zwischen Friedhof und Korngasse. Hierbei handelt es sich 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 0,85 ha. Der Bereich ist 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.

Die Flächenabgrenzungen gem. Anlage 1 ermöglichen die Realisierung verschiedener Bautypologien (z.B. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser). Kleinteilige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind auf Ebene der Bebauungsplanung ohnehin möglich,

da der Flächennutzungsplan generell nicht flächenscharf ist.

#### Erläuterungen zu den möglichen Alternativflächen für Wohnen

Die Gemeinde Dossenheim hat den Nachbarschaftsverband mit Beschluss vom 26.11.2019 gebeten, alternative Flächen für eine bauliche Entwicklung zu prüfen.

Die veröffentlichten Fachgrundlagen des Nachbarschaftsverbandes umfassen eine umweltfachliche und städtebauliche Alternativenprüfung für das gesamte Gemarkungsgebiet Dossenheim. Im Ergebnis sind aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes ausschließlich Flächen im Bereich „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ für Wohnen fachlich sinnvoll geeignet. Die weiteren geprüften Flächen im Nordwesten, Süden und Südosten Dossenheims kommen hingegen aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher oder regionalplanerischer Sicht nicht in Frage. Entsprechend der Fachgrundlagen des Nachbarschaftsverbandes besteht für Dossenheim ein Wohnbauflächenbedarf in einer Größenordnung von etwa 15 ha, weshalb aus fachlicher Sicht Flächen im Bereich „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ aufgenommen werden sollten. Wie oben bereits erwähnt, würde die Aufnahme einer Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan keine Verpflichtung mit sich bringen, diese tatsächlich zu entwickeln.

Aus Sicht der Gemeinde Dossenheim ist die Bewertung des Nachbarschaftsverbandes nachvollziehbar. In langfristiger Perspektive könnte eine Aufnahme dieser Fläche in den Flächennutzungsplan möglich werden. Aktuell spricht sich die Gemeinde Dossenheim jedoch dafür aus, keine weiteren Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

#### Gewerbliche Baufläche

Der Nachbarschaftsverband hat im Zuge der Beteiligungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans im Einvernehmen mit der Gemeinde Dossenheim den Flächenzuschnitt der gewerblichen Baufläche im Südwesten der Gemeinde bei gleichbleibender Flächengröße modifiziert (vgl. Anlage 1). Der Flächenzuschnitt steht mit dem am 28.09.2022 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Süd“ in Einklang und wird nicht in Frage gestellt.

#### Nächste Schritte

Die Gemeindeverwaltung wird entsprechend des Beschlusses des Gemeinderates eine Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB an den Nachbarschaftsverband erstellen.

Seitens des Nachbarschaftsverbandes wird angestrebt, dass sich die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes in ihrer Sitzung am 12.05.2023 mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim befasst.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Plandarstellung

Anlage 2: alternative Plandarstellung

---

David Faulhaber

Bürgermeister

Jörg Ullrich

Fachbereichsleitung

Jörg Ullrich

Sachbearbeitung