

**Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim**

**Offenlagebeschluss**

	TOP	am	Beschluss
Sitzung der Verbandsversammlung	04	12.05.2023	

**Beschluss/Antrag:**

1. Der Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Dossenheim wird entsprechend dem vorliegenden Planausschnitt (Anlage 1) zugestimmt.
2. Das zusammenfassende Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

gez. Drescher

# Sachverhalt

## 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 (vgl. Anlage 2).

In der Gemeinderatssitzung vom 28.03.2023 hat der Gemeinderat Dossenheim über die Stellungnahme der Gemeinde nach § 4 Abs. 1 BauGB beraten (vgl. Anlage 3) 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. Es wird trotzdem vorgeschlagen, dass diese Fläche aktuell nicht als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll. Damit folgt die Verbandsversammlung dem mehrheitlichen Beschluss des Gemeinderats Dossenheim vom 28.03.2023. Auf Basis der erstellten Fachgrundlagen könnte die Fläche jedoch zu einem späteren Zeitpunkt in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen darauf hinzuwirken, dass die Fläche im derzeit laufenden Verfahren zur Änderung des Regionalplans weiterhin restriktionsfrei gestellt bleibt.

Im Ergebnis sieht die Beschlussvorlage im Einvernehmen mit der Gemeinde Dossenheim lediglich Wohnbauflächen im Bereich des Augustenbühls in einer Größenordnung von 1,6 ha vor. Es wird damit aktuell nicht möglich sein, dass der weiterhin starke Bedarf an Wohnbauflächen im gesamten Verdichtungsraum auch auf der Gemarkung der Gemeinde Dossenheim gedeckt wird. Damit entspricht der Flächennutzungsplan im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht mehr den einheitlichen Kriterien, die der Beschlussfassung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet vom 02.03.2020 zugrunde lagen.

Mit dem vorliegenden Beschluss soll die öffentliche Auslegung der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.



bei gleichbleibender Flächengröße und Lage leicht modifiziert werden. Gegenüber der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan erfolgt gem. Anlage 1 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.

### 3. Verfahrensdokumentation

- 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**  
inkl. Bürgerinformationsveranstaltung in Dossenheim am 04.07.2022
- 06.07.2022-  
30.09.2022      **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**
- 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

## **4. Fachgrundlagen und Alternativenprüfung**

Nachfolgend werden die zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Fach- und Entscheidungsgrundlagen zusammengefasst dargestellt. Diese sind weiterhin Gegenstand der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

### **4.1 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 vor einer Bebauung freigehalten werden sollen. Für Dossenheim wird seitens des Nachbarschaftsverbandes ein Wohnbauflächenbedarf in einer Größenordnung von 15 ha gesehen.

### **4.2 Umweltfachliche und städtebauliche Alternativenprüfung**

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 (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 verschie-

denen 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.

#### *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 Grünzäsur 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.

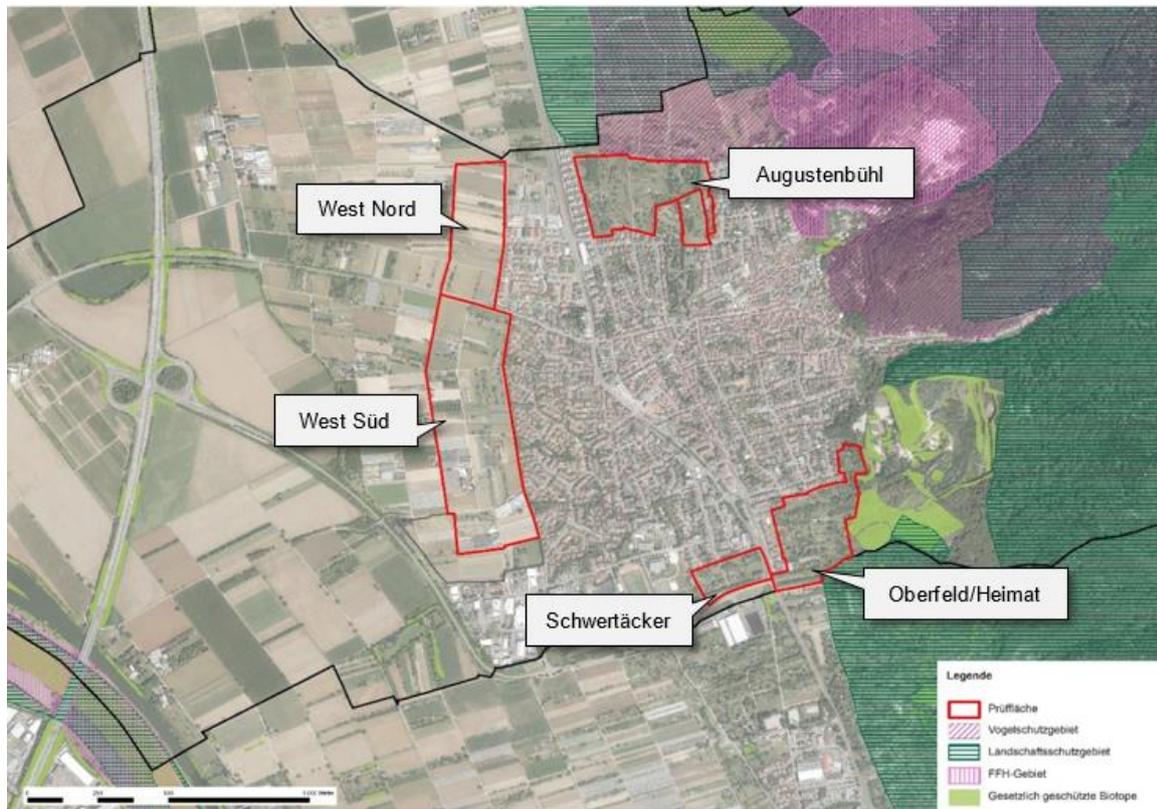


Abbildung 2: Übersicht Prüfflächen

### 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 Grünzäsur zwischen Dossenheim und Heidelberg gelegen ist. Innerhalb des Nachbarschaftsverbandes besteht die Zielsetzung, die Grünzäsuren 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 ausschließlich Flächen im Bereich „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ fachlich sinnvoll als Wohnbaufläche geeignet. Die weiteren Flächen im Nordwesten, Süden und Südosten kommen aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und regionalplanerischer Sicht nicht in Frage.

## **5. Kurzfassung der Beteiligungsergebnisse**

Der Nachbarschaftsverband hat die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in einer umfassenden Dokumentation zusammengefasst (vgl. Anlage 2). 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.

## **6. Planentwurf**

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

Auch wenn entsprechend der Fachgrundlagen des Nachbarschaftsverbandes für Dossenheim ein Wohnbauflächenbedarf in einer Größenordnung von etwa 15 ha besteht und deshalb aus fachlicher Sicht Flächen im Bereich „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ aufgenommen werden sollten, wird der Stellungnahme der Gemeinde gefolgt und es werden keine zusätzlichen Bauflächen 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 langfristige Entwicklung zu sichern. Daher soll die Fläche in der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt bleiben.

## **7. Nächste Schritte**

Mit dem vorliegenden Beschluss soll die öffentliche Auslegung der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Begründung und Umweltbericht werden bis zur Offenlage durch die Verbandsverwaltung erstellt.

## **Quellenverzeichnis**

BIOPLAN – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR (2021): Vertiefende Betrachtung „Augustenbühl“ und Alternativenprüfung für das gesamte Gemeindegebiet. Online verfügbar unter: [http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/verfahren\\_laufend/Dossenheim\\_FNP\\_Fortschreibung/FNP\\_Dossenheim\\_Umweltgutachten.pdf](http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/verfahren_laufend/Dossenheim_FNP_Fortschreibung/FNP_Dossenheim_Umweltgutachten.pdf)

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim / BIOPLAN – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR (2022): Städtebauliche Steckbriefe Augustenbühl

und Alternativflächen. Online verfügbar unter: [http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/verfahren\\_laufend/Dossenheim\\_FNP\\_Fortschreibung/20220629\\_St%C3%A4dtebauliche\\_Steckbriefe\\_gesamt.pdf](http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/verfahren_laufend/Dossenheim_FNP_Fortschreibung/20220629_St%C3%A4dtebauliche_Steckbriefe_gesamt.pdf)

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (2023): Fortschreibung Flächennutzungsplan Dossenheim – Dokumentation der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Online verfügbar unter: [http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/verfahren\\_laufend/Dossenheim\\_FNP\\_Fortschreibung\\_Ergebnisse/02-000\\_20230131\\_Dossenheim%20Fortschreibung%20FNP\\_Bericht%203\(1\)%20+%204\(1\).pdf](http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/verfahren_laufend/Dossenheim_FNP_Fortschreibung_Ergebnisse/02-000_20230131_Dossenheim%20Fortschreibung%20FNP_Bericht%203(1)%20+%204(1).pdf)

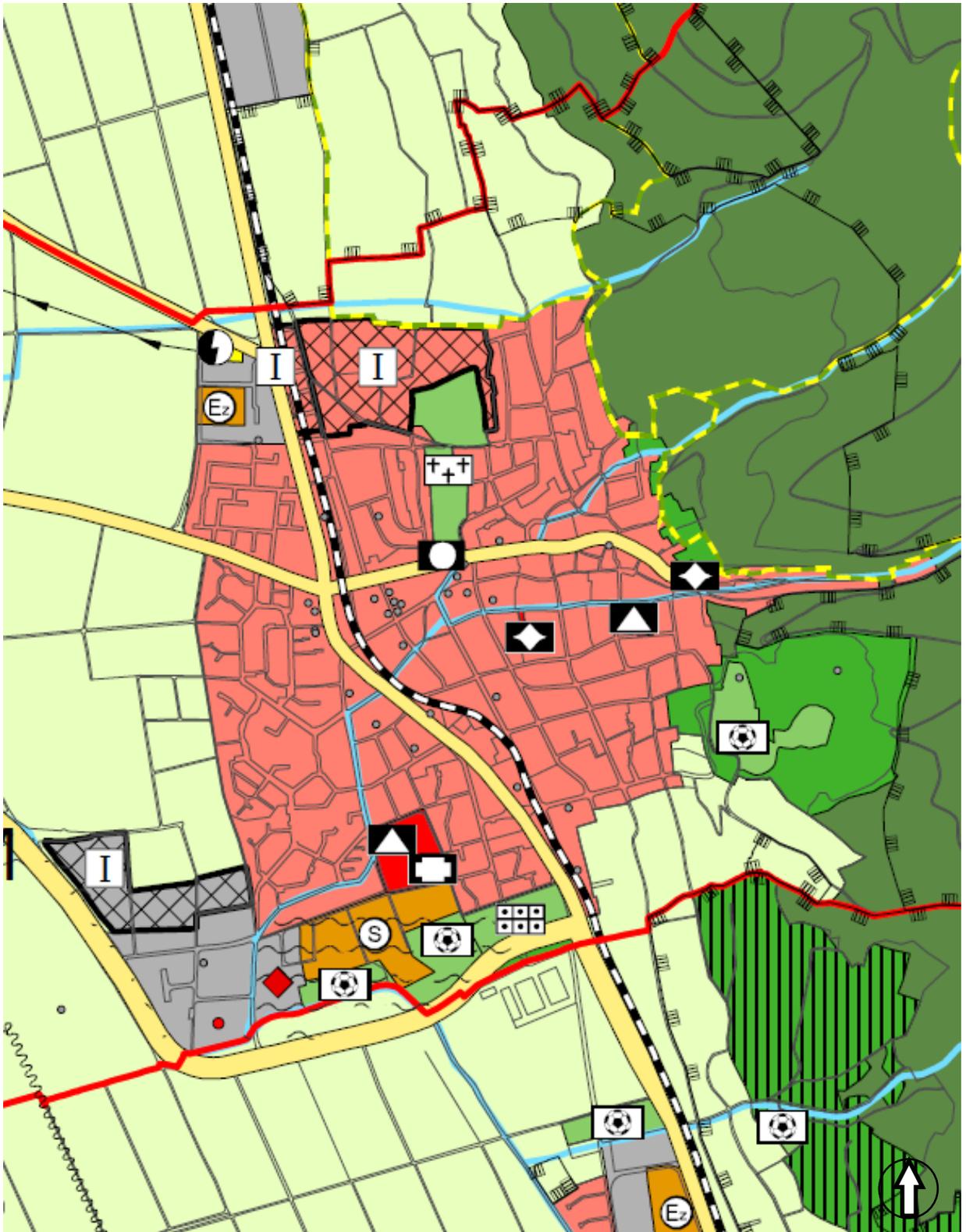
## **Anlagen**

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Plandarstellung  |
| Anlage 2 | Dokumentation Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung |
| Anlage 3 | Stellungnahme der Gemeinde Dossenheim vom 03.04.2023                               |



Dossenheim

Umplanung einer Wohnbaufläche und einer gewerblichen Baufläche



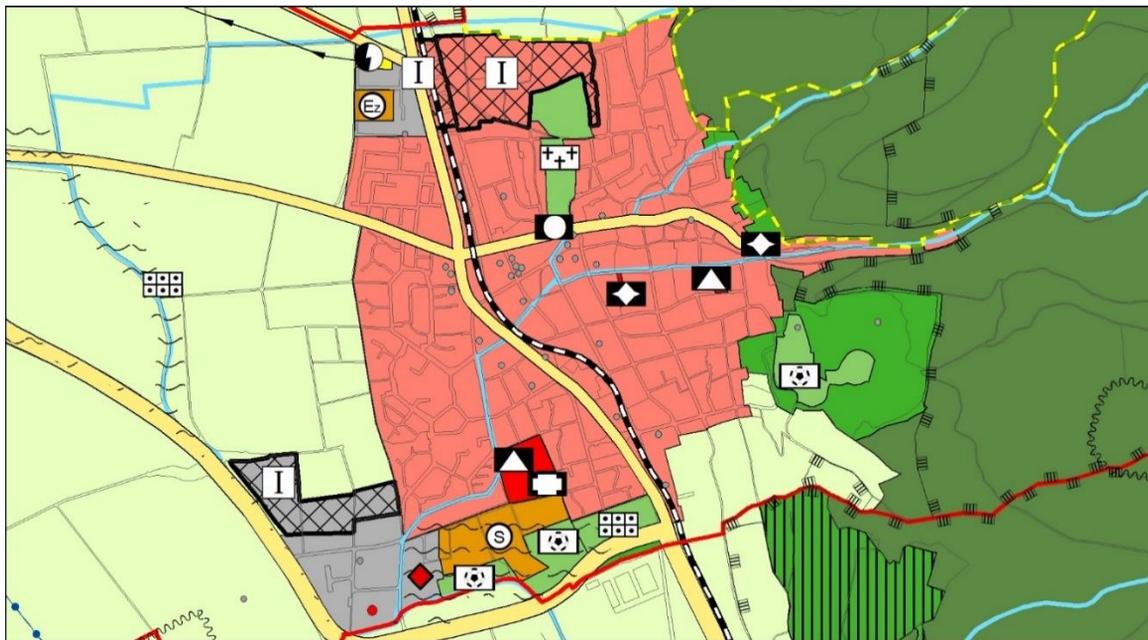
Aktuelle Plandarstellung



**Dossenheim**

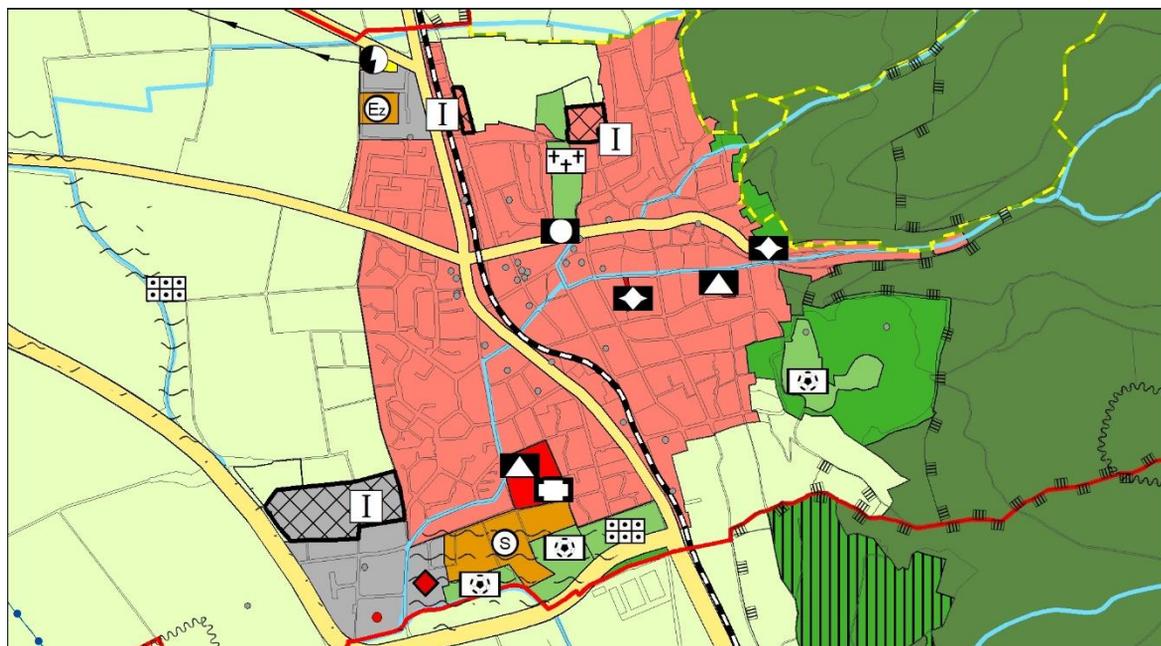
Umplanung einer Wohnbaufläche und einer gewerblichen Baufläche

**Darstellungen im Flächennutzungsplan**



**Ziel des Änderungsverfahrens**

Entwurf vom März 2023



**Flächenbilanz**

Darstellungen im FNP

Wohnbaufläche  
Gewerbliche Baufläche

9,8 ha  
6,0 ha



Ziel des Änderungsverfahrens

Wohnbaufläche  
Gewerbliche Baufläche

1,6 ha  
6,0 ha



## Flächennutzungsplan

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gewerbliche Baufläche mit textlichen Darstellungen*	A=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 Freizeitanlagen	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Flugplatz	Sport und Freizeitanlagen mit textlichen Darstellungen*	wichtige Straße / Verkehrsfläche - Planung
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Straßentunnel / Querung
Entwicklungsfäche	Verkehrswirtschaft	Friedhof	Fernbahn
Zeitstufe I	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung	S-Bahn und Fernbahn
Zeitstufe II	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Bahntunnel
Alllast	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufäche	Stadtbahn
Alllastverdrachtsfläche	Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen*	Gewässer / Fließgewässer	Schiffsahrtsweg
Störfallbetrieb	Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen		Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Natur- / Landschaftsschutzgebiet	Sport- und Freizeitanlagen		Hochspannungsfreileitung
Natura 2000 Gebiete	Anlage mit sehr hohen Emissionen		
Wasserschutzgebiet	<b>Keine Nutzungsdarstellung</b>		
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet	<small>gem. §5 Abs.1 Satz 2 BauGB</small>		
Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Genehmigte Abbaufäche			
Gemarkungsgrenzen			

\* vgl. Anlage "Textliche Darstellungen"



## Fortschreibung Flächennutzungsplan Dossenheim



**Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB  
vom 30.06. bis 05.08.2022**

**Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB  
vom 06.07. bis 30.09.2022**

**Dokumentation der Ergebnisse**

Nachbarschaftsverband

Heidelberg-Mannheim

Glücksteinallee 11

68163 Mannheim

[www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

**23.01.2023**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel des Verfahrens.....</b>	<b>1</b>
	Kurzfassung der Beteiligungsergebnisse .....	3
<b>2</b>	<b>Ergebnisse Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>7</b>
2.1	Wesentliche Fachstellungennahmen .....	7
2.2	Flächenbezogene Stellungnahmen .....	12
<b>3</b>	<b>Ergebnisse Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>27</b>
3.1	Ziel und Konzeption der Beteiligung .....	27
3.2	Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung am 04.07.2022.....	30
3.3	Umfang der Beteiligung .....	35
3.4	Meinungsbild zu den einzelnen Bauflächen.....	37
3.5	Meinungsbild zur gesamten Ortsentwicklung.....	53
	<b>Anhang .....</b>	<b>58</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flächennutzungsplan des NV.....	1
Abbildung 2: Übersicht der Prüfflächen .....	2
Abbildung 3: Lage Augustenbühl .....	12
Abbildung 4: Lage Oberfeld/Heimat .....	15
Abbildung 5: Lage Schwertäcker.....	17
Abbildung 6: Lage West Süd.....	19
Abbildung 7: Lage West Nord .....	21
Abbildung 8: Veröffentlichungsformat auf <a href="http://www.nachbarschaftsverband.de">www.nachbarschaftsverband.de</a> .....	29
Abbildung 9: Impression Bürgerinformationsveranstaltung.....	30
Abbildung 10: Diskussion mit den Fachleuten.....	33
Abbildung 11: Diskussion mit den Fachleuten.....	33
Abbildung 12: Einführungsplakat Posterausstellung Bürgerinformationsveranstaltung.....	34
Abbildung 13: Anzahl der Nennungen einzelner Bauflächen.....	37
Abbildung 14: Lage Augustenbühl .....	38
Abbildung 15: Lage Oberfeld/Heimat .....	46
Abbildung 16: Lage Schwertäcker.....	47
Abbildung 17: Lage West Süd.....	50
Abbildung 18: Lage West Nord .....	51

## Anhang

Anhang 1: Stellungnahmen Behördenbeteiligung im Originalwortlaut

Anhang 2: Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung im Originalwortlaut

Anhang 3: Stellungnahme DSK zu Anregungen BUND Dossenheim

### **Hinweis zur Verbandsversammlung am 12.05.2023:**

Die Anhänge dienen alleine der Nachvollziehbarkeit der Ausführungen. Aufgrund des Umfangs werden diese nicht in Papierform übergeben. Die Anhänge sind online abrufbar unter:  
[http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp\\_verfahren\\_aktuell.html](http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp_verfahren_aktuell.html)

## 1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Für Dossenheim wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Zu diesem Verfahren hat im Sommer 2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen sind nachfolgend dokumentiert.

Im Flächennutzungsplan wird festgelegt, wo zukünftig Baugebiete entstehen dürfen und wo nicht. Ob und wann diese Gebiete tatsächlich bebaut werden, entscheidet alleine die Gemeinde Dossenheim.

Das Verfahren steht im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim. In diesem hat sich gezeigt, dass die derzeit im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche „Augustenbühl“ naturschutzfachlich besonders konfliktbehaftet ist.

Mit Beschluss vom 26.11.2019 hat der Gemeinderat Dossenheim daher beim Nachbarschaftsverband beantragt, für den Gemarkungsbereich Dossenheim alternative Flächen für eine mögliche bauliche Entwicklung zu prüfen. Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes hat am 02.03.2020 diesem 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.

Im Weiteren hat der Nachbarschaftsverband als Träger der Flächennutzungsplanung ein detailliertes Fachgutachten zur ökologischen Wertigkeit des Augustenbühls erstellen lassen. Darüber hinaus wurden – entsprechend des Beschlusses des Gemeinderates vom 20.10.2020 – alle Flächen, die nicht von vorneherein gänzlich ausgeschlossen werden können, fachgutachterlich im Hinblick auf das jeweilige naturschutzfachliche Konfliktpotenzial vertiefend geprüft (vgl. Abbildung 2).

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. Die Flächenalternativen im Westen der Gemeinde sind aus naturschutzfachlicher Sicht deutlich günstiger, die weiteren geprüften Flächen im Süden und

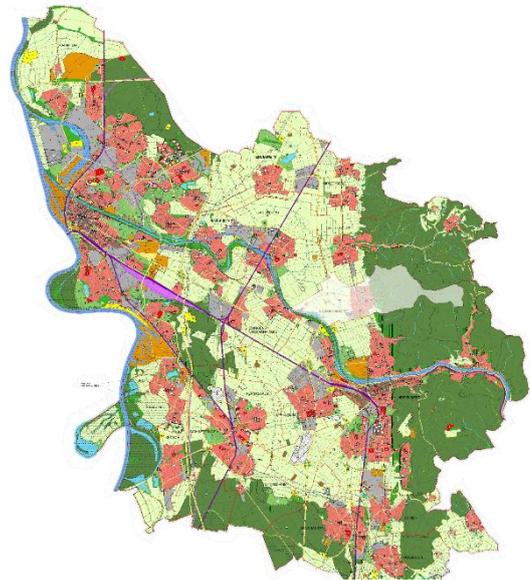
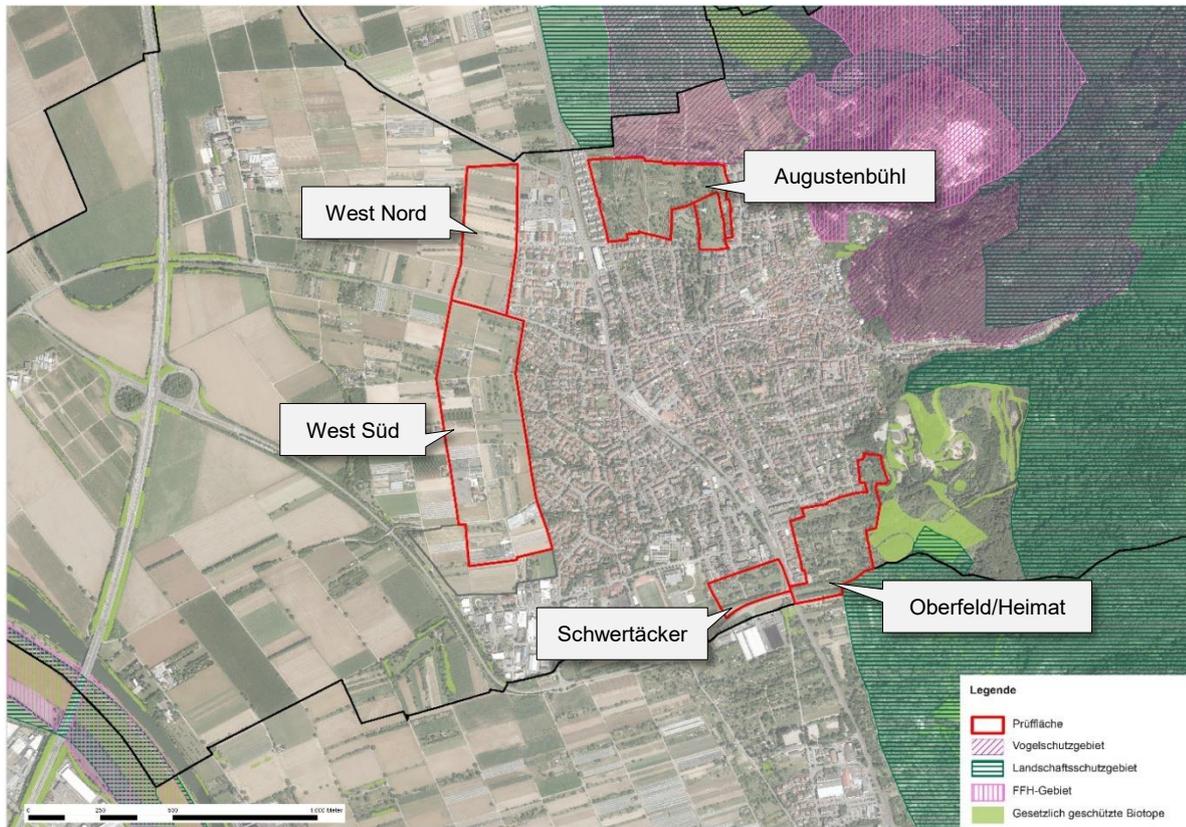


Abbildung 1: Flächennutzungsplan des NV

Südosten Dossenheims weisen hingegen ebenfalls hohe Konflikte auf und sind damit deutlich weniger für eine Bebauung geeignet.



**Abbildung 2: Übersicht der Prüfflächen**

Neben den naturschutzfachlichen Konflikten stehen die Erfordernisse zur Bereitstellung von Wohnraum. Um eine langfristige Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen, werden im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes die Innenpotenziale nicht ausreichen, so dass zusätzliche Entwicklungen im Außenbereich ermöglicht werden sollen.

Ziel des Verfahrens ist es – wie in den oben genannten Beschlüssen zum Ausdruck gebracht – die Aufnahme alternativer Bauflächen in den Flächennutzungsplan für Dossenheim zu prüfen. Die bauliche Entwicklung soll auf die Flächen gelenkt werden, die aus naturschutzfachlicher und städtebaulicher Sicht am geeignetsten sind. Gleichzeitig sollen die konflikträchtigen Bereiche dauerhaft von einer Bebauung freigehalten werden.



---

## KURZFASSUNG DER BETEILIGUNGSERGEBNISSE

Nachdem alle Fachgrundlagen vorlagen, erfolgte im Sommer 2022 eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Die Dokumentation der Ergebnisse dieser Beteiligungen findet sich in den Kapiteln 2 und 3.

### **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.

Eine umfassende Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung findet sich in Kapitel 3.



# BEHÖRDENBETEILIGUNG

NACH § 4 ABS. 1 BAUGB





## 2 ERGEBNISSE BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 06.07.2022 gebeten, bis zum 12.08.2022 Stellung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim zu beziehen. Die letzte behördliche Stellungnahme ging am 30.09.2022 ein. Insgesamt wurden 46 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Verbände beteiligt. Davon haben 25 eine Stellungnahme abgegeben.

Im Folgenden werden die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dargestellt (Kapitel 2.1). In Kapitel 2.2 sind die behördlichen Stellungnahmen zum Augustenbühl und den Alternativflächen aufbereitet. Diese Dokumentation umfasst die wesentlichen Anregungen, die für die Stellungnahme der Gemeinde Dossenheim und die Beschlussfassung der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes relevant sind. Alle Stellungnahmen können Anlage 1 entnommen werden.

### 2.1 Wesentliche Fachstellungennahmen

#### 2.1.1 Regional- und Landesplanung

##### Wohnraumbedarf

Die **veröffentlichten Fachgrundlagen des Nachbarschaftsverbandes** führen aus, dass zur Sicherstellung einer langfristigen Versorgung mit Wohnraum im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes die Innenpotenziale nicht ausreichen werden, so dass zusätzliche Entwicklungen im Außenbereich ermöglicht werden sollen. Für Dossenheim besteht demnach ein Wohnflächenbedarf in einer Größenordnung von etwa 15 ha.

Die Vertreter der Regional- und Landesplanung (Verband Region Rhein-Neckar und Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 Raumordnung) haben in ihren Stellungnahmen bestätigt, dass für Dossenheim ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht, der mit den seitens des Nachbarschaftsverbandes ermittelten Flächenbedarfen gut in Einklang steht.

Die höhere Raumordnungsbehörde stellt dar, dass sich auf Grundlage des Rechenmodells aus dem „Hinweisepapier für die Plausibilitätsprüfung für Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu Flächennutzungsplänen“ des Landes Baden-Württemberg für die Gemeinde Dossenheim ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 11,3 ha ergibt. Die Darstellung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 15 ha im Flächennutzungsplan „[...] bewegt sich demnach im Bereich der angesprochenen Bedarfsberechnung und wird



von unserer Seite mitgetragen. Eine leichte Überschreitung gegenüber den aktuellen Berechnungen von 11,3 bzw. 13,5 ha erachten wir als unproblematisch, zumal im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung für die Kommunen im Nachbarschaftsverband ein deutlicher Bedarfsüberhang von ca. 120 ha zu konstatieren war.“

Der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) stellt dar, dass gemäß der regionsweit einheitlichen Berechnungsmethode für die Ermittlung der kommunalen wohnbaulichen Bedarfe ein rechnerischer Bedarf von 13,6 ha für die Gemeinde Dossenheim besteht. Dieser kann anhand der vorhandenen Flächenpotenziale von 8,1 ha nicht gedeckt werden. „Somit stehen nicht ausreichend Spielräume zur Verfügung, die unter regionalplanerischen Aspekten die Möglichkeiten für zukünftig benötigte Baugebiete zuließen. Jedoch wird aus regionalplanerischer Sicht v.a. im verdichteten Kernraum der Metropolregion Rhein-Neckar die Notwendigkeit gesehen, zur Deckung des vorhandenen Bedarfs Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und mit flächeneffizienten Siedlungsdichtestrukturen zu entwickeln.“

Anmerkung: Die leichten Abweichungen in den Bedarfsermittlungen sind für den Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes nicht näher von Bedeutung. Die Aufnahme von bis zu etwa 15 ha Wohnbaufläche ist möglich, da diese Zuordnung den gefassten Beschlüssen der Verbandsversammlung und dem 2020 genehmigten Flächennutzungsplan für das gesamte Verbandsgebiet entspricht. Bei interkommunalen Flächennutzungsplänen – wie dem des Nachbarschaftsverbandes – kann von den seitens der Regional- und Landesplanung ermittelten gemeindeweisen Wohnbauflächenbedarfen grundsätzlich abgewichen werden.

## Regionalplanerische Restriktionen

Die veröffentlichten **Fachgrundlagen des Nachbarschaftsverbandes** führen aus, dass alle Flächenalternativen mit regionalplanerischen Restriktionen überlagert sind. Voraussetzung für die Aufnahme alternativer Bauflächen in den Flächennutzungsplan ist, dass die Vereinbarkeit mit diesen Maßgaben hergestellt wird.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe und der Verband Region Rhein-Neckar bestätigen in ihren Stellungnahmen, dass bei allen Alternativflächen Ziele der Raumordnung bzw. regionalplanerische Restriktionsbereiche einer Besiedlung zunächst entgegenstehen. Hierbei sind aus Sicht beider Institutionen insbesondere Eingriffe in die Grünzäsuren als problematisch bzw. konfliktträchtig zu bewerten – wie bei den Alternativflächen Schwertäcker und Oberfeld/Heimat der Fall.



Von Seiten der Regionalplanung wird zur Deckung des wohnbaulichen Bedarfs aus fachlicher Sicht der Bereich „West Süd“ präferiert: Im Rahmen der ersten Offenlage zur Regionalplanänderung „[...] wurde daher im Rahmen der Abwägung eine Fläche am südwestlichen Ortsrand in einer Größenordnung von ca. 10 ha von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt. Unsere Bewertung im Rahmen der Regionalplanänderung deckt sich insofern mit den vorliegenden fachlichen Aussagen des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim in Bezug auf die Alternativenprüfung. Die Rücknahme von freiraumsichernden Vorranggebietsausweisungen in der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar steht jedoch in der genannten Größenordnung unter dem Vorbehalt, einer auf Ebene des Flächennutzungsplans noch durchzuführenden Rücknahme naturschutzrechtlich nicht entwickelbarer Wohnbauflächenpotenzialen im Bereich des Augustenbühls.“

Anmerkung: Der Verband Region Rhein-Neckar bestätigt aus fachlicher Sicht die Ergebnisse der seitens des Nachbarschaftsverbandes erstellten Alternativenprüfung. Demnach sind die Flächen im Westen deutlich günstiger als Wohnbaufläche geeignet, während die sonstigen Alternativen insbesondere im Hinblick auf freiraumbezogene Erfordernisse deutlich stärkere Konflikte aufweisen. Nach dem aktuellen Stand der Fortschreibung des Regionalplans ist die Aufnahme einer Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan im Westen Dossenheims ermöglicht worden.

Flächenbezogene Anregungen der Höheren Raumordnungsbehörde und der Regionalplanung sind in Kapitel 2.2 aufbereitet.

### 2.1.2 Naturschutzbehörde

Die **veröffentlichten Fachgrundlagen des Nachbarschaftsverbandes** umfassen ein detailliertes Fachgutachten zur ökologischen Wertigkeit des Augustenbühls und eine naturschutzfachliche Alternativenprüfung für das gesamte Gemarkungsgebiet Dossenheim. Im Ergebnis kommt das Augustenbühl aufgrund der besonders hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit wenn überhaupt nur in kleinen Teilbereichen für eine bauliche Nutzung in Frage. Im Hinblick auf die Flächenalternativen sind die Flächen im Westen der Gemeinde aus naturschutzfachlicher Sicht deutlich günstiger bewertet worden als die weiteren geprüften Flächen im Süden und Südosten Dossenheims.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises (UNB) ist das Umweltgutachten zum Augustenbühl „*plausibel und die UNB schließt sich fachlich an. Gerade auch durch das hohe Konfliktpotenzial im Bereich des Artenschutzes und der extrem schwierigen Kompensation im Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie Boden und Biotopflächen empfiehlt sich aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht dringend der komplette Verzicht auf die*



*Flächen.“ Das Augustenbühl sollte aus Sicht der UNB „[...] als Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.“*

Die vorgelegte Alternativenprüfung wird von der UNB begrüßt. Das Vorgehen ist aus Sicht der UNB nachvollziehbar und die Ergebnisse und gutachterlichen Einschätzungen werden nahezu in allen Fällen als plausibel bewertet bzw. fachlich bestätigt und geteilt.

Die UNB weist darauf hin, dass alle vier Alternativflächen mittlere bis sehr hohe Umweltbeeinträchtigungen erwarten lassen und es keine Prüffläche mit geringen, sehr geringen oder keinen Umweltbeeinträchtigungen gibt. *„Grund hierfür ist insbesondere das Vorkommen hochwertiger Böden rund um Dossenheim und das strukturreiche Mosaik hochwertiger Biotope, das eng mit geschützten und seltenen Arten in Verbindung steht.“*

Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zu den einzelnen Bauflächen sind Kapitel 2.2 zu entnehmen.

### 2.1.3 Naturschutzverbände

Der BUND Landesverband Baden-Württemberg e.V., vertreten durch den Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald, *„[...] erachtet es als zwingend geboten, den Augustenbühl als Wohnbaureserve aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.“* Für die Herausnahme des Augustenbühls wird einerseits das Argument hervorgebracht, dass das Umweltgutachten *„[...] insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter ‚Boden/Fläche‘, ‚Klima/Luft‘, ‚Pflanzen und Tiere‘, ‚Artenschutz‘, ‚Landschaftsbild‘ und ‚Mensch‘ fest[stellt], dass das Gebiet größtenteils als ungeeignet und hochempfindlich gegenüber einer Bebauung anzusehen ist.“* Andererseits wird auf *„[...] die Bedeutung des Augustenbühls als Kaltluftentstehungsgebiet [hingewiesen], welches für die angrenzenden Wohnbereiche Dossenheims herausragende Bedeutung hat.“* Sowohl in funktionaler als auch in formaler Hinsicht ist ein ‚Ausgleich‘ des Wegfalls dieser Klimafunktion aus Sicht des BUND nicht möglich.

Auch der BUND Ortsverband Dossenheim appelliert in seiner Stellungnahme den *„Augustenbühl aus dem Flächennutzungsplan für Dossenheim herauszunehmen“*.

Zu den Alternativflächen haben sich die beiden Verbände des BUND nicht geäußert.

### Innenentwicklungskonzept

Die Gemeinde Dossenheim hat die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) beauftragt, die Innenentwicklungspotenziale und Wohnbedarfe für Dossenheim vertieft zu untersuchen. Das Innenentwicklungskonzept wurde als weitere Information **ergänzend zu den Fachgrundlagen des Nachbarschaftsverbandes veröffentlicht.**



---

Der BUND Ortsverband Dossenheim hat eine inhaltliche Bewertung des Innenentwicklungskonzepts – verfasst durch die Ökonsult GbR – übergeben.

Anmerkung: Das Innenentwicklungskonzept wurde durch die Gemeinde Dossenheim und nicht durch den Nachbarschaftsverband beauftragt. Die Gemeinde hat die DSK beauftragt zu den von BUND Dossenheim/Ökonsult GbR vorgebrachten Argumenten Stellung zu beziehen. Das Dokument ist **Anlage 3** zu entnehmen.

#### 2.1.4 Weitere Fachstellungnahmen

Weitere Fachstellungnahmen liegen vor, stehen aber der Planung nicht entgegen oder betreffen nachgelagerte Ebenen. Die Originalstellungnahmen können Anlage 1 entnommen werden.

## 2.2 Flächenbezogene Stellungnahmen

Im Folgenden werden die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur bisherigen Wohnbauentwicklungsfläche „Augustenbühl“ und zu den möglichen Alternativflächen dargestellt.

### 2.2.1 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, auch eine Teilbebauung sollte möglichst vermieden werden. Eine randliche Bebauung entlang der bestehenden Erschließung scheint möglich.

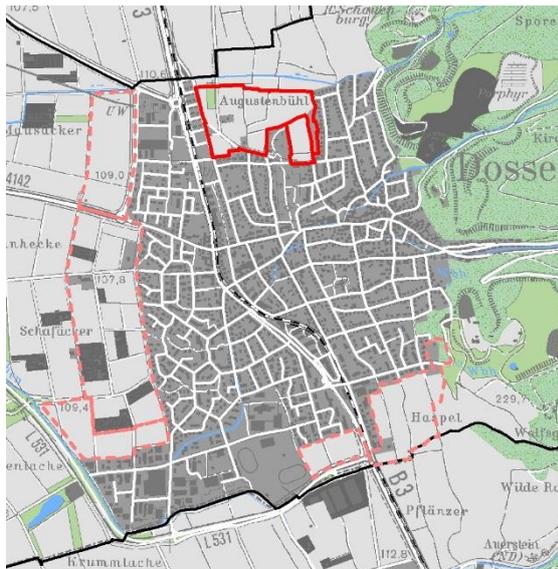


Abbildung 3: Lage Augustenbühl

#### Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 Raumordnung

Die Höhere Raumordnungsbehörde stellt dar, dass die Fläche „Augustenbühl“ keine raumordnerischen Konflikte aufweist, da es sich um eine gültige Darstellung im Flächennutzungsplan handelt.

#### Untere Naturschutzbehörde, Rhein-Neckar-Kreis

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) stellt dar, dass sie bereits in der Beteiligung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans auf den hohen naturschutzfachlichen Wert der Fläche „Augustenbühl“ hingewiesen und das Konfliktpotenzial beschrieben hat. Die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche und das Konfliktpotenzial wurde aus Sicht der UNB in der nun vorliegenden vertiefenden Prüfung bestärkt. Folgende bei einer Bebauung drohende Konflikte wurden als besonders relevant herausgearbeitet:

- Gebiet beinhaltet Kernflächen des Biotopverbunds mittlere Standorte
- Versiegelung hochwertiger Böden und damit einhergehender sehr hoher Kompensationsbedarf



- Hohe Funktion als klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfläche
- Gebiet ist geprägt von mittel- bis hochwertigen Biotopen. Eine Bebauung würde diese Bereiche zerstören bzw. deren Verbindungen zueinander empfindlich stören.
- Eine Bebauung würde zu einem enormen Kompensationsbedarf führen
- Bebauung führt zu einer Fragmentierung und Zerstörung des Lebensraums und des Nahrungshabitats von besonderen Artenvorkommen
- Fläche grenzt an ein Vogelschutzgebiet an und erfüllt somit eine Pufferfunktion. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch eine Bebauung kann gemäß Natura2000-Vorprüfung nicht ausgeschlossen werden.
- V.a. der nördliche Bereich weist eine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild auf.
- Das Gebiet hat eine sehr hohe Bedeutung für die naturgebundene Erholungs- und Freizeitnutzung.

Die UNB stellt in ihrer Stellungnahme dar, dass das Umweltgutachten des Büros BIOPLAN zu dem Schluss kommt, dass sich das Areal nur sehr bedingt für eine Wohnbebauung eignet und ein hohes naturschutzfachliches und –rechtliches Konfliktpotenzial aufweist. Das Gutachten empfiehlt dringend auf die Bebauung des Gebietes zu verzichten, auch wenn es eine teilweise Nutzung für denkbar hält.

Aus Sicht der UNB ist das Umweltgutachten zum Augustenbühl *„plausibel und die UNB schließt sich fachlich an. Gerade auch durch das hohe Konfliktpotenzial im Bereich des Artenschutzes und der extrem schwierigen Kompensation im Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie Boden und Biotopflächen, empfiehlt sich aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht dringend der komplette Verzicht auf die Flächen.“* Die UNB rät dringend davon ab, *„eine Bebauung im genannten Bereich voranzutreiben. Die Fläche sollte als ‚Wohnbaufläche‘ aus dem FNP genommen werden. Hoher Kompensationsbedarf und wahrscheinlich nicht zu bewältigende Artenschutzverstöße sprechen dringend dagegen.“*

### **BUND Landesverband Baden-Württemberg, vertreten durch BUND Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald**

Der BUND *„[...] erachtet es als zwingend geboten, den Augustenbühl als Wohnbaureserve aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.“* Für die Herausnahme des Augustenbühls führt der BUND an, dass das Umweltgutachten *„[...] insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter ‚Boden/Fläche‘, ‚Klima/Luft‘, ‚Pflanzen und Tiere‘, ‚Artenschutz‘, ‚Landschaftsbild‘ und ‚Mensch‘ fest[stellt], dass das Gebiet größtenteils als ungeeignet und hochempfindlich gegenüber einer Bebauung anzusehen ist.“* Der BUND stellt dar, dass die Gutachter daher zu der



Empfehlung kommen, das Gebiet möglichst umfassend aus der Planung zu nehmen und in seiner jetzigen Form zu erhalten.

Der BUND appelliert, „den Empfehlungen des Büros BIOPLAN zu folgen und den Augustenbühl von jeder künftigen Bebauung freizuhalten und dies im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan klar zu fixieren. Für eine gegenteilige Entscheidung lässt das Gutachten unseres Erachtens keinerlei Optionen.“

Darüber hinaus verweist der BUND auf „[...] die Bedeutung des Augustenbühls als Kaltluftentstehungsgebiet [...], welches für die angrenzenden Wohnbereiche Dossenheims herausragende Bedeutung hat.“ Sowohl in funktionaler als auch in formaler Hinsicht ist ein „Ausgleich“ des Wegfalls dieser Klimafunktion aus Sicht des BUND nicht möglich.

### **BUND Ortsverband Dossenheim**

Der BUND Ortsverband Dossenheim appelliert in seiner Stellungnahme den „Augustenbühl aus dem Flächennutzungsplan für Dossenheim herauszunehmen“. Der Ortsverband übergibt eine Chronologie der Aktivitäten rund um den Augustenbühl in den letzten Jahren.

### **Wasserrechtsamt, Rhein-Neckar-Kreis**

Das Wasserrechtsamt weist darauf hin, dass die Fläche „Augustenbühl“ im Westen des Wasserschutzgebietes „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“, Zone IIIB liegt. Der Augustenbühl grenzt zudem im Norden an den Mantelbach. Ein Gewässerrandstreifen ist einzuhalten. Es liegen für den Mantelbach keine Hochwassergefahrenkarten vor, allerdings ist mit Überflutungen zu rechnen.

Anmerkung: Die Lage in Zone IIIB eines Wasserschutzgebietes steht der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

## 2.2.2 Oberfeld/Heimat

Die **veröffentlichten Fachgrundlagen des Nachbarschaftsverbandes** umfassen eine Alternativenprüfung für das gesamte Gemarkungsgebiet Dossenheim. Im Ergebnis ist die Fläche „Oberfeld/Heimat“ aus Sicht der Umweltbelange ungünstig. Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche insbesondere aufgrund der Lage in einer Grünstäsur weniger günstig.

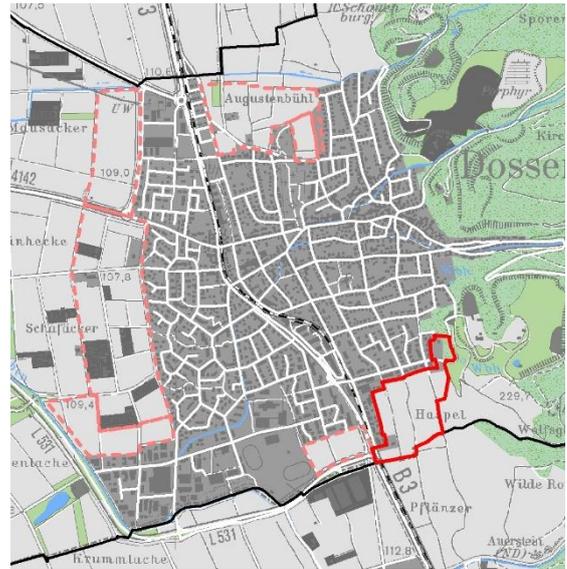


Abbildung 4: Lage Oberfeld/Heimat

### Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 Raumordnung

Die Höhere Raumordnungsbehörde stellt dar, dass sich bei der Fläche Überlagerungen mit der südlich der Gemeinde gelegenen Grünstäsur, mit einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie im östlichen Teil mit einem regionalen Grünzug ergeben.

Somit sind Ziele der Raumordnung betroffen, welche einer Besiedelung zunächst entgegenstehen. Hierbei ist aus Sicht des Regierungspräsidiums „[...] insbesondere ein Eingriff in die Grünstäsur zwischen Dossenheim und Heidelberg-Handschuhsheim raumordnerisch als problematisch zu bewerten. Grünstäsuren sollen das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten verhindern, dienen als Klimaschneisen, Lebens- sowie Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnaher Erholungszonen. Als kleinräumiger Ansatz des Schutzes bedeutensamer Freiraumrestflächen sind sie von besonderer Bedeutung.“ Das Regierungspräsidium weist zudem darauf hin, dass entsprechend des vorliegenden Gutachtens die Fläche auch in umweltfachlicher Sicht kritisch bewertet wird.

### Verband Region Rhein-Neckar

Der Verband Region Rhein-Neckar stellt dar, dass die Fläche mit regionalplanerischen Restriktionen belegt ist und daher keine Baufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans möglich ist. Eine Aufnahme wird nicht in Aussicht gestellt.

### Untere Naturschutzbehörde, Rhein-Neckar-Kreis

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) stellt dar, dass das Umweltgutachten zu dem Schluss kommt, dass die Fläche nicht geeignet ist. Die UNB schließt sich dieser Einschätzung „[...]“



vollumfänglich an. Es handelt sich um eine Fläche mit hochwertigen Biototypen, hohem Artenschutzpotenzial (z.B. auch im Bereich des Steinbruches) und wertvollem Mosaik, sowie wichtiger Fernwirkung des Landschaftsbildes. Sie spielt außerdem eine wichtige Rolle als Pufferfläche zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) und verschiedenen hochwertigen Biotopen. Eine Bebauung bis hin an die LSG-Grenze, sowie die Zerstörung hochwertiger Biototypen und Strukturen kann aus Sicht der UNB nicht befürwortet werden.“ Entsprechend wird durch die UNB „[...] deutlich abgeraten, die Fläche weiter für eine Bebauung in Betracht zu ziehen.“

### **Kreisforstamt, Rhein-Neckar-Kreis**

Das Kreisforstamt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich die Fläche in Waldnähe und in einem Gebiet befindet, das vergleichsweise dicht mit Bäumen bewachsen ist. Sollten sich die Pläne auf dieses Gebiet verdichten, müsste im Detail geprüft werden, ob in einzelnen Bereichen eine Waldeigenschaft vorliegt. Bei der Prüffläche ist auf die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes zu achten.

### **Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, Rhein-Neckar-Kreis**

Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde stellt dar, dass sich im Bereich der Prüffläche „Rigosole aus Fließerden, Löss und verschiedenen Festgesteinen, sowie podsolige Braunerden [befinden]. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hier mittel bis hoch. Der Bewertung, dass es für den Boden zu einer hohen Beeinträchtigung (orange) kommt, schließt sich die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde an.“

### 2.2.3 Schwertäcker

Die veröffentlichten Fachgrundlagen des Nachbarschaftsverbandes umfassen eine Alternativenprüfung für das gesamte Gemarkungsgebiet Dossenheim. Im Ergebnis ist die Fläche „Schwertäcker“ aus Sicht der Umweltbelange weniger günstig. Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche insbesondere aufgrund der Lage in einer Grünzäsur weniger geeignet.

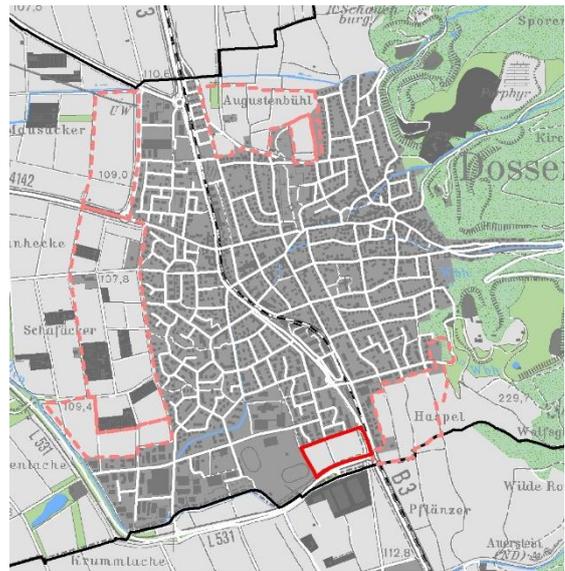


Abbildung 5: Lage Schwertäcker

#### Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 Raumordnung

Die Höhere Raumordnungsbehörde stellt dar, dass sich bei der Fläche „Schwertäcker“ eine Überlagerung mit der südlich der Gemeinde gelegenen Grünzäsur ergibt. Somit sind Ziele der Raumordnung betroffen, welche einer Besiedelung zunächst entgegenstehen. *„Insbesondere ein Eingriff in die Grünzäsur zwischen Dossenheim und Heidelberg-Handschuhsheim [ist] raumordnerisch als problematisch zu bewerten. Grünzäsuren sollen das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten verhindern, dienen als Klimaschneisen, Lebens- sowie Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnaher Erholungszonen. Als kleinräumiger Ansatz des Schutzes bedeutsamer Freiraumrestflächen sind sie von besonderer Bedeutung.“* Das Regierungspräsidium weist zudem darauf hin, dass entsprechend des vorliegenden Gutachtens die Fläche auch in umweltfachlicher Sicht kritisch bewertet wird.

#### Verband Region Rhein-Neckar

Der Verband Region Rhein-Neckar stellt dar, dass die Fläche mit regionalplanerischen Restriktionen belegt ist und daher keine Baufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans möglich ist. Eine Aufnahme wird nicht in Aussicht gestellt.

#### Untere Naturschutzbehörde, Rhein-Neckar-Kreis

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) stellt dar, dass das Umweltgutachten zu dem Schluss kommt, dass die Beeinträchtigungen der Umwelt als „hoch“ zu bewerten sind und von einer Bebauung abgeraten wird. Dieser Einschätzung schließt sich die UNB an: *„Neben dem Verlust vergleichsweise hochwertiger Strukturen und möglichen Artenschutzkonflikten, spielt hier vor*



*allem auch der mögliche Verlust einer der letzten Freiraumkorridore in Abgrenzung zu den übrigen Gemeinden eine Rolle.“*

*Die Fläche sollte aus Sicht der UNB „[...] in ihrer jetzigen Nutzung beibehalten und aus der Planung genommen werden. Die Beschreibungen und Argumentation des Gutachtens werden von der UNB als plausibel und nachvollziehbar eingeschätzt.“*

### **Wasserrechtsamt, Rhein-Neckar-Kreis**

Das Wasserrechtsamt stellt dar, dass der westliche Teil der Fläche „Schwertäcker“ nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten von einem  $HQ_{50}$  bis  $HQ_{\text{extrem}}$  überflutet wird. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich verboten. Nach aktuellem Stand kann die westliche Teilfläche nicht als Baugebiet bzw. nur im Zuge einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG ausgewiesen werden.

### **Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, Rhein-Neckar-Kreis**

Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde schließt sich der Bewertung des Gutachtens an, dass es in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu sehr hohen Beeinträchtigungen kommt. Im Suchraum befinden sich „[...] hochwertige, leistungsfähige Böden, die für die landwirtschaftliche Nutzung verwendet werden und eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit besitzen. Es handelt sich um Parabraunerden aus würmzeitlichen Löss und Kolluvium aus lösshaltigen holozänen Abschwemmungen. Die Bebauung der Fläche würde zu einem Verlust an wertvollen und hochwertigen Böden führen.“





## Untere Naturschutzbehörde, Rhein-Neckar-Kreis

Die Untere Naturschutzbehörde stellt dar, dass das Umweltgutachten des Büros BIOPLAN zu dem Schluss kommt, dass eine Bebauung der Fläche „West Süd“ zu einer mittleren Umweltbeeinträchtigung führen würde. Die UNB weist darauf hin, dass *„entsprechend einer aus naturschutzfachlicher Sicht notwendigen Gewichtung der Bereiche Boden/Fläche, Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild [...] die Gesamtbewertung (im System BIOPLAN) einer Vollbebauung als ‚hoch‘ statt ‚mittel‘ einzuschätzen ist.“* Die fachgutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs können aus Sicht der UNB *„grundsätzlich bestätigt werden“*. Die bestehenden Gehölze und begrüneten Bereiche sollten bei einer konkreten Planung miteinbezogen und ergänzt werden. Der grundsätzlichen Potenzialabschätzung des Gutachters im Hinblick auf den Artenschutz kann die UNB folgen und weist darauf hin, dass eine vertiefende Untersuchung notwendig wäre.

Die UNB stellt dar, dass das Gutachten der Vollbebauung des Gebietes „wenig Eignung“ attestiert. Bei einer Teilbebauung wird die Eignung „bedingt“ gesehen. *„Aus Sicht der UNB kann diese Einschätzung geteilt werden. Gleichwohl setzt eine Bebauung [...] eine umfangreiche Kompensation und ein gut durchdachtes Konzept voraus.“* Eine lokale Kompensation wird empfohlen. Die UNB schätzt eine Vollbebauung als *„nur schwierig kompensierbar“* ein. *„Je nach konkreter Wahl der finalen Areale innerhalb der Prüffläche, würde sich die Lage möglicherweise ändern.“* Dabei sollten wertvolle Bereiche ausgespart oder gegebenenfalls durch geschickte Planung einbezogen werden.

## Wasserrechtsamt, Rhein-Neckar-Kreis

Das Wasserrechtsamt stellt dar, dass die Fläche sich über die Zonen IIIB der Wasserschutzgebiete „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ und „WGV Lobdengau, Ladenburg“ erstreckt.

Anmerkung: Die Lage in Zone IIIB eines Wasserschutzgebietes steht der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

## Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, Rhein-Neckar-Kreis

Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde schließt sich der Bewertung des Gutachtens an, dass es in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu sehr hohen Beeinträchtigungen kommt. Im Suchraum befinden sich *„hochwertige, leistungsfähige Böden, die für die landwirtschaftliche Nutzung verwendet werden und eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit besitzen. Es handelt sich um Parabraunerden aus wärmzeitlichen Löss und Kolluvium aus lösshaltigen holozänen Abschwemmungen. Die Bebauung der Fläche würde zu einem Verlust an wertvollen und hochwertigen Böden führen.“*

## 2.2.5 West Nord

Die veröffentlichten Fachgrundlagen des Nachbarschaftsverbandes umfassen eine Alternativenprüfung für das gesamte Gemarkungsgebiet Dossenheim. Im Ergebnis ist die Fläche „West Nord“ aus Sicht der Umweltbelastung geeignet. Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche, insbesondere aufgrund der Trennwirkung durch die Randerschließungsstraße sowie aufgrund einer spornartigen Entwicklung in den Freiraum, kritisch zu bewerten.

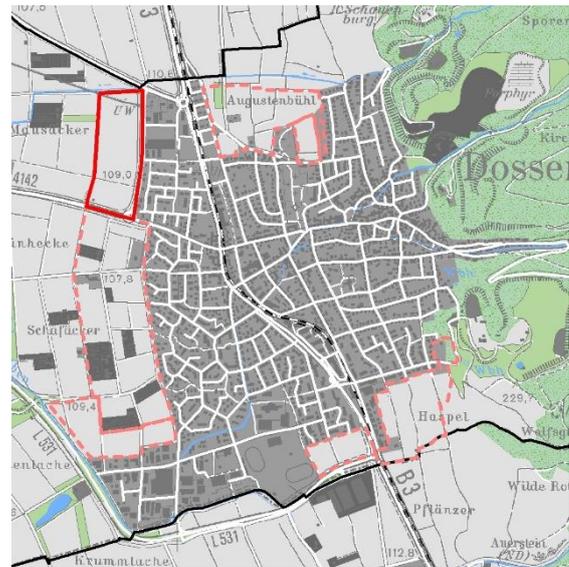


Abbildung 7: Lage West Nord

### Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 Raumordnung

Die Höhere Raumordnungsbehörde stellt dar, dass sich bei der Fläche „West Nord“ Überlagerungen mit dem westlich der Gemeinde gelegenen Regionalen Grünzug und dem Vorranggebiet für die Landwirtschaft ergeben. Somit sind Ziele der Raumordnung betroffen, welche einer Besiedelung zunächst entgegenstehen.

### Verband Region Rhein-Neckar

Der Verband Region Rhein-Neckar stellt dar, dass die Fläche mit regionalplanerischen Restriktionen belegt ist und daher keine Baufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans möglich ist. Eine Aufnahme wird nicht in Aussicht gestellt.

### Untere Naturschutzbehörde, Rhein-Neckar-Kreis

Die Untere Naturschutzbehörde stellt dar, dass das Umweltgutachten zu dem Schluss kommt, dass eine Bebauung der Fläche „West Nord“ zu einer mittleren Umweltbeeinträchtigung führen würde. *„Die grundsätzliche Bewertung wird seitens der UNB als plausibel eingeschätzt, ebenso sind Vorgehen und Ergebnis nachvollziehbar.“* Die durch das Büro BIOPLAN vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs können seitens der UNB aus naturschutzfachlicher Sicht bestätigt werden. Die bestehenden Gehölze und begrünten Bereiche sollten bei einer konkreten Planung miteinbezogen und ergänzt werden. Der grundsätzlichen Potenzialabschätzung des Gutachtens in Hinblick auf den Artenschutz kann die UNB folgen und weist daraufhin, dass eine vertiefende Untersuchung notwendig wäre.



Die UNB stellt dar, dass das Gutachten dem Gebiet eine „*bedingte Eignung*“ attestiert. „*Aus Sicht der UNB kann diese Einschätzung geteilt werden.*“ Gleichwohl weist sie darauf hin, dass eine Bebauung aber eine umfangreiche Kompensation und ein gut durchdachtes Konzept voraussetzt. Eine lokale Kompensation wird empfohlen.

### **Wasserrechtsamt, Rhein-Neckar-Kreis**

Das Wasserrechtsamt weist darauf hin, dass die Fläche „West Nord“ innerhalb Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ liegt. Zudem grenzt die Fläche im Norden an den Mantelbach. Ein Gewässerrandstreifen ist einzuhalten. Es liegen für den Mantelbach keine Hochwassergefahrenkarten vor, allerdings ist mit Überflutungen zu rechnen.

Anmerkung: Die Lage in Zone IIIB eines Wasserschutzgebietes steht der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

### **Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, Rhein-Neckar-Kreis**

Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde schließt sich der Bewertung des Gutachtens an, dass es in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu sehr hohen Beeinträchtigungen kommt. Im Suchraum befinden sich „*hochwertige, leistungsfähige Böden, die für die landwirtschaftliche Nutzung verwendet werden und eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit besitzen. Es handelt sich um Parabraunerden aus würmzeitlichen Löss und Kolluvium aus lösshaltigen holozänen Abschwemmungen. Die Bebauung der Fläche würde zu einem Verlust an wertvollen und hochwertigen Böden führen.*“



---

## 2.2.6 Gewerbegebietserweiterung Süd

### **Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 Raumordnung**

Die Höhere Raumordnungsbehörde stellt dar, dass die Fläche keine raumordnerischen Konflikte aufweist, da es sich um eine gültige Darstellung im Flächennutzungsplan handelt, die lediglich neu zugeschnitten wird.

### **Wasserrechtsamt, Rhein-Neckar-Kreis**

Das Wasserrechtsamt stellt dar, dass die Fläche „West Nord“ innerhalb Zone IIIB der Wasserschutzgebiete „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ und „WGV Lobdengau, Ladenburg“ liegt.

Anmerkung: Die Lage in Zone IIIB eines Wasserschutzgebietes steht der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen.





# BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB





## 3 ERGEBNISSE BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB

### 3.1 Ziel und Konzeption der Beteiligung

#### Ziel

Zentrales Ziel der Beteiligung war es, Meinungen aus der Bürgerschaft zur zukünftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Dossenheim einzuholen und sichtbar zu machen. Dabei ging es insbesondere um die Frage, welche Bereiche von Bebauung freigehalten werden sollten, welche Flächen als mögliches Baugebiet in Frage kommen und in welcher Weise diese in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollten.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst und es werden viele Stimmen im Originalwortlaut wiedergegeben. Dabei wurden Zitate ausgewählt, die möglichst gut viele Meinungen und Inhalte repräsentieren. Alle Stellungnahmen können anonymisiert auch Anlage 2 entnommen werden.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden in das weitere Verfahren einfließen. Sie werden weiter Gegenstand der sich anschließenden Beratung im örtlichen Gemeinderat und der Versammlung des Nachbarschaftsverbandes.

#### Konzeption

Während der Beteiligung wurden die Planungsunterlagen auf der Netzpräsenz des Nachbarschaftsverbandes unter [www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de) (s. Abbildung 8) veröffentlicht sowie im Rathaus der Gemeinde Dossenheim und am Sitz der Geschäftsstelle des Nachbarschaftsverbandes ausgelegt. Auf diese Weise konnte möglichst viele Menschen Gelegenheit gegeben werden, sich zu informieren und einzubringen.

Die Verbandsverwaltung hat viel Mühe in eine für interessierte Laien nachvollziehbare und verständliche Ausarbeitung des Themas Flächennutzungsplan investiert. Gleichzeitig lagen der Beteiligung umfassende Planungsgrundlagen zugrunde:

- **Umweltgutachten**

Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der Wohnbaufläche „Augustenbühl“ hat der Nachbarschaftsverband eine vertiefende umweltfachliche Prüfung für Dossenheim beauftragt. Diese enthält detaillierte Ergebnisse zum „Augustenbühl“ (Ökologische Wertigkeit der Fläche, artenschutzrechtliche Untersuchung Vögel, überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) sowie eine umweltfachliche Bewertung aller möglichen Flächenalternativen in Dossenheim.



- 
- **Städtebauliche und umweltbezogene Steckbriefe zu den Prüfflächen**
  - **Innenentwicklungskonzept**

Die Gemeinde Dossenheim hat die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) beauftragt, die Innenentwicklungspotenziale und Wohnbedarfe für Dossenheim vertiefend zu untersuchen.

Die amtliche Bekanntmachung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 29.06.2022 im Mannheimer Morgen und in der Rhein-Neckar-Zeitung. Darüber hinaus wurde in den Gemeindenachrichten Dossenheim vom 24.06.2022 über die Beteiligung und die Bürgerinformationsveranstaltung informiert.

Während der Beteiligungsfrist vom 30.06.2022 bis 05.08.2022 war es möglich, eine Stellungnahme per Post oder E-Mail beim Nachbarschaftsverband einzureichen.




Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim

Über uns    Flächennutzungsplanung    Landschaftsentwicklung    Kontakt

Aktueller  
Flächennutzungsplan

---

Aktuelle  
Beteiligungen

---

Abgeschlossene  
Verfahren

---

Windenergie

**Flächennutzungsplan für Dossenheim – Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.06. – 05.08.2022**

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim schreibt den Flächennutzungsplan für Dossenheim fort. Der Flächennutzungsplan stellt dar, wo zukünftig Baugebiete entstehen können und wo nicht. Ob diese Gebiete anschließend 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, 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.

Die Bürgerschaft ist eingeladen, sich in dieses Verfahren einzubringen.

**Wie können Sie sich beteiligen?**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Zeitraum vom **30.06.2022 bis 05.08.2022**. Bitte senden Sie Ihre Stellungnahmen per E-Mail an [nachbarschaftsverband@mannheim.de](mailto:nachbarschaftsverband@mannheim.de) oder per Post an folgende Adresse: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim.

Darüber hinaus lädt der Nachbarschaftsverband in Kooperation mit der Gemeinde Dossenheim zu einer **Bürgerinformationsveranstaltung am 04.07.2022 um 19 Uhr** im Martin-Luther-Haus in Dossenheim ein.

- [Einladung Bürgerinformationsveranstaltung \(PDF\)](#)

**Anlass und Ziel des Verfahrens**

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 die nächsten Jahre 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 vor einer Bebauung freigehalten werden sollen.

**Fachgrundlagen**

Die Planungsgrundlagen können nachfolgenden Dokumenten entnommen werden. Die Unterlagen der Bürgerinformationsveranstaltung stehen ab dem 05.07.2022 ebenfalls hier zur Verfügung.

Den aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan finden Sie hier:

- [Ausschnitt des aktuellen Flächennutzungsplans für Dossenheim \(PDF\)](#)

Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der Wohnbaufläche „Augustenbühl“ hat der Nachbarschaftsverband eine vertiefende umweltfachliche Prüfung für Dossenheim beauftragt. Diese enthält detaillierte Ergebnisse zum „Augustenbühl“ (Ökologische Wertigkeit der Fläche, artenschutzrechtliche Untersuchung Vögel, überschlägige Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung) sowie eine umweltfachliche Bewertung aller möglichen Flächenalternativen in Dossenheim:

- [„FNP\\_Dossenheim\\_Umweltgutachten“ \(PDF\)](#)

Neben den umweltfachlichen Belangen stehen städtebauliche Planungskriterien. Eine Zusammenfassung dazu finden Sie hier:

- [„FNP\\_Dossenheim\\_Städtebau“ \(PDF\)](#)

Weitere relevante Planungsbelange können den Unterlagen zur 2020 abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans entnommen werden. Diese umfassen auch den Gemarkungsbereich Dossenheim: [Link \(vgl. „2. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans“\)](#)

Die Gemeinde Dossenheim hat die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) beauftragt, die Innenentwicklungspotenziale und Wohnbedarfe für Dossenheim vertiefend zu untersuchen:

- [Innenentwicklungskonzept der DSK \(PDF\)](#)

**Unterlagen der Bürgerinformationsveranstaltung vom 04.07.2022**

Nachfolgend werden die in der Bürgerinformationsveranstaltung gezeigten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- [Präsentation \(PDF\)](#)
- [Plakate \(PDF\)](#)

Abbildung 8: Veröffentlichungsformat auf [www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)



## 3.2 Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung am 04.07.2022

In Kooperation mit der Gemeinde Dossenheim hat der Nachbarschaftsverband am 04.07.2022 eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im Martin-Luther-Haus in Dossenheim durchgeführt. Die Einladung wurde im Mannheimer Morgen, in der Rhein-Neckar-Zeitung, in den Gemeindenachrichten und auf den Homepages der Gemeinde Dossenheim und des Nachbarschaftsverbandes veröffentlicht.

An der Bürgerinformationsveranstaltung nahmen insgesamt ca. 180 Personen teil.



Abbildung 9: Impression Bürgerinformationsveranstaltung

Die Bürgerinformationsveranstaltung bestand aus zwei Teilen: Zum einen aus einem umfassenden Informationsteil, zum anderen aus einer Ausstellung, in der die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit hatten, sich tiefer zu informieren und direkt mit den Fachleuten ins Gespräch zu kommen. Ein externer Moderator hat durch die Veranstaltung geführt.

Der Informationsteil bestand aus vier Fachvorträgen zu nachfolgenden Themenschwerpunkten:

- **Flächennutzungsplan für Dossenheim – Inhalte und Verfahren** (Hr. Müller, Nachbarschaftsverband)

Herr Müller stellt den Anlass und den Gegenstand des Verfahrens dar. Er erläutert, dass der Flächennutzungsplan für Dossenheim fortgeschrieben werden soll. Das Verfahren steht in Zusammenhang mit der Fortschreibung für das gesamte Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes, welches 2020 abgeschlossen wurde. Im Zuge des 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.

Er gibt einen Rückblick auf die bisherigen Verfahrensschritte, insbesondere auf die Bürgerbeteiligungen 2018 und 2019 sowie die Beratungen und Beschlüsse der Gemeinde Dossenheim und des Nachbarschaftsverbandes. Zudem gibt er einen Überblick über das aktuelle Verfahren und die Möglichkeiten für die Bürgerschaft sich einzubringen.

### **Stimmungsbild**

Im Rahmen des Vortrags erfolgte eine Abfrage, welchen der nachfolgenden Kernaussagen aus der Bürgerbeteiligung 2018 die Teilnehmenden zustimmen (Mehrfachnennungen möglich):

- 1) Siedlungs- und Freiraumstruktur erhalten und keine größeren Bauflächen ausweisen
- 2) Nachfragedruck nach Wohnraum berücksichtigen und Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen
- 3) Verstärkte Nutzung von Potenzialen im Siedlungsbestand

Alle Kernaussagen fanden überwiegend Zustimmung, wobei prozentual mehr Teilnehmende den Aussagen 1 und 3 zustimmten.

#### - **Umwelt: Betrachtung der Flächenalternativen** (Fr. Kloska, Nachbarschaftsverband)

Frau Kloska stellt das durch den Nachbarschaftsverband beauftragte Umweltgutachten des Büros BIOPLAN vor. Sie erläutert, dass für das „Augustenbühl“ eine differenzierte schutzgutbezogene Betrachtung (insb. naturschutzfachliche Wertigkeiten, Empfindlichkeiten von Teilräumen gegenüber einer Bebauung), eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vögel sowie eine überschlägige Ermittlung des planungsrechtlichen Ausgleichsbedarfs vorgenommen wurde. Zudem wurde eine naturschutzfachliche Alternativenprüfung für das gesamte Gemarkungsgebiet Dossenheim vorgenommen. Hierzu sind schutzgutbezogene Flächensteckbriefe erstellt und eine vertiefende Prüfung für „Biotope“ und „Landschaftsbild“ durchgeführt worden.

Sie stellt dar, dass das Umweltgutachten im Ergebnis die naturschutzfachliche Bedeutung des Augustenbühls bestätigt hat. Eine Teilbebauung unter Berücksichtigung der



schützenswerten Teilräume ist nicht ausgeschlossen, eine vollständige Bebauung jedoch nicht sinnvoll ausgleichbar. Eine Aufnahme von Flächenalternativen in den Flächennutzungsplan ist möglich, dabei sollten jedoch die unterschiedlichen naturschutzfachlichen Empfindlichkeiten berücksichtigt werden: Die Flächenalternativen im Westen der Gemeinde sind aus naturschutzfachlicher Sicht deutlich günstiger, die weiteren geprüften Flächen im Süden und Südosten Dossenheims weisen hingegen ebenfalls hohe Konflikte auf und sind damit deutlich weniger für eine Bebauung geeignet

- **Vertiefung Innenpotenziale und Wohnbedarfe** (Fr. von Poblocki, Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH; *virtueller Vortrag*)

Frau von Poblocki stellt per Videoschaltung das im Auftrag der Gemeinde Dossenheim erstellte Gutachten zu Innenpotenzialen und Wohnbedarfen in Dossenheim vor. Sie erläutert, dass die Innenpotenziale differenziert nach Baulücken, Nachverdichtungsflächen und Mindernutzungen erhoben wurden und in Dossenheim ein theoretisches Flächenpotenzial im Innenbereich von insgesamt 3,8 ha besteht. Sie stellt einschränkend dar, dass der Großteil der Flächen nicht kurzfristig aktivierbar ist, sondern eher mittel- bis langfristig verfügbar ist. Darüber hinaus erläutert sie, dass das derzeitige Angebot an unbebauten bzw. mindergenutzten Grundstücken nicht ausreicht, um den (prognostizierten) Wohnraumbedarf zu decken.

- **Regionale Entwicklungstrends und Planungsziele** (Fr. George, Nachbarschaftsverband)

Frau George gibt einen Überblick über die regionalen Entwicklungstrends und Planungsziele innerhalb des Nachbarschaftsverbandes. Sie stellt dar, dass die Bevölkerung und die Nachfrage nach Wohnraum in der Region seit vielen Jahren kontinuierlich wachsen und alle Prognosen davon ausgehen, dass dieses Wachstum auch zukünftig anhalten wird. Sie erläutert, dass daher für die regionale Versorgung mit Wohnraum auch zukünftig neue Bauflächen erforderlich sein werden. Gleichzeitig werden im Verdichtungsraum die Grenzen einer sinnvollen Siedlungsentwicklung immer mehr erreicht. Sie berichtet, dass es Ziel der interkommunalen Flächennutzungsplanung ist, die bauliche Entwicklung auf möglichst verträgliche Flächen zu lenken. Zudem besteht innerhalb des Nachbarschaftsverbandes ein breiter Konsens zukünftig zu kompakteren und flächensparenderen Siedlungsstrukturen zu kommen. In diesem Zusammenhang hat der Nachbarschaftsverband eine Untersuchung zu den Entwicklungstrends im Wohnungsbau erarbeitet, dessen wesentlichen Erkenntnisse Frau George vorstellt.

Im Anschluss hatten die Teilnehmenden Gelegenheit direkte Rückfragen zu den Vorträgen zu stellen sowie persönliche Sichtweisen darzulegen und zu diskutieren. Hierfür standen die Vortragenden des Nachbarschaftsverbandes sowie Herr Bürgermeister Faulhaber und Herr Ullrich, Bauamtsleiter Gemeinde Dossenheim, zur Verfügung.

In der nachfolgenden Diskussion wurden u.a. die folgenden Aspekte thematisiert:

- Erfassungsstandards und berücksichtigte Arten im Umweltgutachten „Augustenbühl“
- Klimatische und verkehrliche Auswirkungen einer Bebauung des „Augustenbühls“
- Bedeutung der Felder am westlichen Ortsrand für die Lebensmittelproduktion und Naherholung
- Gründe für die erneute Prüfung der Fläche „Schwertäcker“
- Methodik zur Erhebung der Innenpotenziale (insb. Nichtberücksichtigung Leerstände)
- Nutzen zusätzlicher Bauflächen für die Gemeinde Dossenheim
- Berücksichtigung des Leitbilds der Gemeinde Dossenheim
- Berücksichtigung neuer Entwicklungstrends (z.B. Homeoffice) in der Bevölkerungsprognose
- Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung innerhalb des Nachbarschaftsverbandes

Im zweiten Teil der Veranstaltung wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich in einer Posterausstellung (s. Abbildung 12) vertiefende Informationen zu den Themen der Fachvorträge einzuholen. Darüber hinaus fanden weitere Diskussionen und Rückfragen in direktem Kontakt mit den Fachleuten statt.



**Abbildung 10: Diskussion mit den Fachleuten**



**Abbildung 11: Diskussion mit den Fachleuten**

Die bei der Bürgerinformationsveranstaltung gezeigten Unterlagen (Präsentation und Poster) wurden im Nachgang auf der Homepage des Nachbarschaftsverbandes veröffentlicht und den ausgelegten Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Dossenheim beigefügt.

Stellungnahmen konnten direkt vor Ort in einem Briefkasten abgegeben werden.



## Flächennutzungsplan Dossenheim

### Verfahren und Entscheidungswege

#### Worum geht es?

##### Flächennutzungsplan für Dossenheim

Dieser beinhaltet insbesondere

- ▶ Wohnbauflächen
- ▶ Gewerbliche Bauflächen
- ▶ Freiraum (Schutz von Natur und Landschaft)



- ▶ **Flächennutzungsplan soll überprüft und fortgeschrieben werden**

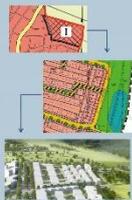
#### Wer entscheidet?

- ▶ Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim als Träger der Flächennutzungsplanung
- ▶ Beschlüsse erfolgen in der **Verbandsversammlung**, in der alle 18 Mitgliedsgemeinden vertreten sind
- ▶ Gemeinde Dossenheim ist am Verfahren beteiligt



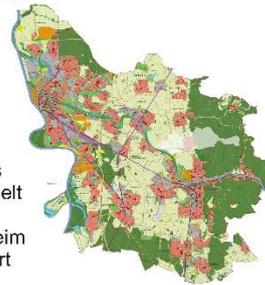
#### Welche Rolle hat die Gemeinde Dossenheim?

- ▶ Baugebiete sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln
- ▶ Bebauungspläne werden durch die Gemeinde Dossenheim beschlossen
- ▶ Im Bebauungsplan werden der naturschutzrechtliche Ausgleich und detaillierte Vorgaben für die Bebauung festgesetzt
- ▶ Es gibt keine Pflicht Baugebiete zu realisieren



#### Was ist bisher passiert?

- ▶ Verfahren für das gesamte Verbandsgebiet wurde 2020 abgeschlossen
- ▶ Seither ist der neue Flächennutzungsplan rechtskräftig
- ▶ Dossenheim wurde aus dem Verfahren entkoppelt
- ▶ Verfahren für Dossenheim wird nunmehr fortgeführt



#### Beschlüsse

- ▶ 29.11.2019 - Antrag der Gemeinde Dossenheim: Entkopplung der Gemarkung Dossenheim aus dem Verfahren und Prüfung alternativer Flächen für eine bauliche Entwicklung
- ▶ 02.03.2020 - Beschluss Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes: Überprüfung des Flächennutzungsplans für Dossenheim und Fortschreibung in einem separaten Änderungsverfahren
- ▶ 20.10.2020 - Informationsvorlage Gemeinderat Dossenheim: Abstimmung über detaillierte Vorgehensweise zur Alternativenprüfung

#### Wie können Sie sich einbringen?

Bitte teilen Sie uns Ihre Meinung bis zum **05.08.2022** schriftlich mit und begründen Sie diese. Auf folgendem Wege kommt Ihre Stellungnahme zu uns:

- ▶ Per E-Mail: [nachbarschaftsverband@mannheim.de](mailto:nachbarschaftsverband@mannheim.de)
- ▶ Per Post:  
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim,  
Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen werden nach Ablauf der Frist von der Verbandsverwaltung ausgewertet. Die Ergebnisse werden Gegenstand des weiteren Verfahrens.

Weitere Informationen zum Flächennutzungsplan finden Sie unter [www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

Abbildung 12: Einführungsplakat Posterausstellung Bürgerinformationsveranstaltung



### 3.3 Umfang der Beteiligung

Viele Bürgerinnen und Bürger haben sich mit einer Vielzahl von sachlichen und konstruktiven Anregungen an den Nachbarschaftsverband gewandt. Insgesamt hat der Nachbarschaftsverband **316 Schreiben** aus der Bürgerschaft und Öffentlichkeit erhalten.

Davon sind 27 Stellungnahmen bei der öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung übergeben worden, weitere 289 Stellungnahmen sind per Post oder per E-Mail eingegangen.

177 Schreiben stammen von Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Dossenheim. 25 Stellungnahmen wurden von Personen abgegeben, die außerhalb von Dossenheim wohnhaft sind. Weitere 114 Stellungnahmen wurden ohne die Angabe eines Wohnortes eingereicht, diese sind beim Nachbarschaftsverband zumeist per E-Mail eingegangen.

Die Schreiben wurden insgesamt von 398 Personen unterzeichnet.

Zusätzlich sind **zwei Unterschriftenlisten** mit insgesamt 126 Unterschriften übergeben worden (vgl. Kap. 3.4.4). In einer weiteren Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass 155 Anwohner ihre Unterstützung bekundet haben (vgl. Kap.3.4.3). Da diese Unterschriftenliste dem Nachbarschaftsverband jedoch nicht vorliegt, konnte sie nicht berücksichtigt werden.

#### Hinweise zur Methode der Auswertung

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden gelesen und ausgewertet. Dabei wurden die angebrachten Argumente quantitativ und qualitativ erfasst.

Bei der quantitativen Auswertung wurde mit „Sonderfällen“ wie folgt umgegangen:

- Fall 1: Eine Person hat zwei Stellungnahmen abgegeben.
  - Beide Schreiben werden inhaltlich berücksichtigt. Im Hinblick auf die Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen werden diese lediglich als ein Schreiben, das von einer Person unterzeichnet wurde, gewertet. Im Anhang 2 (Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung im Originalwortlaut) sind die Stellungnahmen in diesem Fall unter einer Nummer aufgeführt.
- Fall 2: Person A hat eine Stellungnahme (Stellungnahme A) abgegeben. Zusätzlich hat Person A die Stellungnahme einer weiteren Person (Person B, Stellungnahme B) unterzeichnet.
  - Stellungnahme A wird als ein Schreiben, das von einer Person unterzeichnet wurde, gewertet. Da Person A bereits eine eigene Stellungnahme abgegeben hat, geht ihre Unterschrift unter Stellungnahme B nicht in die Gesamtsumme der Unterschriften ein. Stellungnahme B wird also als eine Stellungnahme gewertet, die von einer Person unterzeichnet wurde. Beide Schreiben werden inhaltlich berücksichtigt.



- Fall 3: Eine Person hat eine Stellungnahme abgegeben und zusätzlich auf einer Unterschriftenliste unterzeichnet.

→ Da Unterschriftenlisten separat aufgeführt werden, wird sowohl die Unterschrift unter der Stellungnahme als auch die auf der Unterschriftenliste gewertet.

## **Aufbereitung**

Zentrales Ziel der Bürgerbeteiligung war es, das Meinungsbild der Bürgerschaft sichtbar zu machen. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich insbesondere auf das Augustenbühl und die Alternativflächen (s. Kap. 3.4), aber auch auf die Ortsentwicklung der gesamten Gemeinde Dossenheim (s. Kap. 3.5). Die vorliegende Dokumentation enthält eine zusammenfassende Darstellung dieses Meinungsbildes. Dazu werden viele Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger im Originalwortlaut wiedergegeben. Es wurden vor allem Zitate verwendet, die möglichst gut die Position von vielen repräsentieren.

Die Originalstimmungen können Anlage 2 entnommen werden.





### 3.4.1 Augustenbühl

In rund dreiviertel der eingegangenen Schreiben wird sich mit der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauentwicklungsfläche „Augustenbühl“ auseinandergesetzt. Insgesamt 241 Stellungnahmen sind zum Augustenbühl eingegangen. Dabei wurde sich in 210 Schreiben für die Herausnahme des Augustenbühls aus dem Flächennutzungsplan ausgesprochen.

In 31 Schreiben wird sich für den Beibehalt der Fläche bzw. einer Teilfläche im Flächennutzungsplan ausgesprochen. Davon wird sich in 19 Schreiben für den Beibehalt der gesamten Augustenbühls ausgesprochen. In 12 weiteren Schreiben wird vorgeschlagen, einen Teilbereich der Gesamtfläche im Flächennutzungsplan beizubehalten.

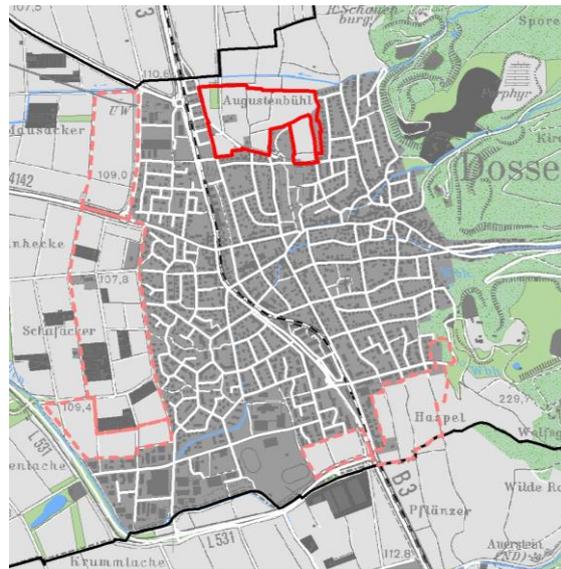


Abbildung 14: Lage Augustenbühl

### Argumente für die Herausnahme der Fläche Augustenbühl

In insgesamt 210 Stellungnahmen wurde sich für die Herausnahme der Wohnbauentwicklungsfläche „Augustenbühl“ aus dem Flächennutzungsplan ausgesprochen. Bei aller Vielschichtigkeit der Äußerungen, gibt es einige Argumente die vergleichsweise häufig genannt wurden und die für besonders viele Personen wichtig sind. Dies sind insbesondere:

- Schutz von Natur und Landschaft (150 Stellungnahmen)
- Klimaschutz (132 Stellungnahmen)
- Naherholung (114 Stellungnahmen)
- Artenschutz (102 Stellungnahmen)

Der „Augustenbühl e.V.“ und der BUND-Ortsverband haben auf ihren Homepages Hilfestellungen zum Verfassen von Stellungnahmen in Form von Textbausteinen zu den aus ihrer Sicht wichtigsten Argumenten für die Herausnahme der Fläche veröffentlicht. In insgesamt 37 Stellungnahmen wurden diese Mustertextbausteine verwendet bzw. auf diese verwiesen.



## Schutz von Natur und Landschaft

In 150 Stellungnahmen wird sich mit der hohen ökologischen Wertigkeit der Fläche befasst und sich für den Schutz von Natur und Landschaft ausgesprochen. In diesem Zusammenhang wurde vielfach auf das Umweltgutachten von BIOPLAN Bezug genommen bzw. dieses zitiert. Insbesondere wurden die folgenden Argumente für die Herausnahme des Augustenbühls aus dem Flächennutzungsplan angeführt:

- Hohe ökologische Wertigkeit
- Letzte Grünfläche im Norden von Dossenheim
- Hohe Biodiversität
- Vielfältige Flora und Fauna
- Hochwertige Biotope
- hohe Bodenfunktion
- Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung

## Zitate aus der Bürgerschaft

*„Der Augustenbühl sollte aus dem Flächennutzungsplan als Wohnbaureserve herausgenommen werden, da wie im Umweltgutachten von Bioplan sehr gut ausgearbeitet, dass Gebiet - auch wenn es sich an den Siedlungskörper und in die Infrastruktur perfekt einfügen würde - für Mensch und Natur zu wertvoll ist.“*

*„[...] durch eine mögliche grossflächige Versiegelung des Augustenbühls verringert sich die Neubildung von Grundwasser. Die natürliche Filterwirkung des Bodens für das Grundwasser wird stark herabgesetzt. Dies hat weitreichende negative Auswirkungen für unsere Gemeinde.“*

*„Der Augustenbühl ist der letzte grüne Bereich im Norden von Dossenheim und sollte als Freiraum für Pflanzen und Tierwelt erhalten bleiben. Der Augustenbühl ist eine ökologisch hochwertige Zone, die m.E. dauerhaft geschützt und gepflegt werden sollte.“*

*„Der Augustenbühl bietet einen wichtigen und absolut schützenswerten Lebensraum nicht nur für die Menschen in seiner Umgebung, sondern auch für Pflanzen und Tiere mannigfaltiger Arten, die sich in den Jahrzehnten dort entwickelt haben. Diese Grünzugschneise ist reich an heimischen Bäumen und Sträuchern, die für zahlreiche, teils seltene Vögel, Eidechsen, Fledermäuse, Amphibien und Insekten äußerst wichtige Nahrungs-, Brut- und Nistangebote bieten. Es besteht ein ökologisch wertvolles, strukturreiches Gebiet, das das Erscheinungsbild der typischen Bergstraßenlandschaft prägt.“*

*„Es wird dadurch weiter Boden versiegelt, ein naturnaher Freiraum wird weiter beschränkt. Die Bergstraße ist in den letzten Jahrzehnten immer mehr bebaut worden und die Natur wird immer mehr zurückgedrängt daher sehe ich als absolut notwendig an, dieses wertvolle Gebiet aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.“*



*„Der Augustenbühl ist von 90 untersuchten Flächen in 18 Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises die hochwertigste aller Flächen. Warum gerade diese Fläche dann für eine Bebauung zur Verfügung stehen sollte, ist nur schwer zu begründen.“*

*„Es wäre zu schade, wenn dieser vielfältige Mikrokosmos einem der vielen Bauprojekte geopfert würde, denn das, was hier an Strukturen gewachsen ist, lässt sich nicht einfach transferieren oder wo anders wieder aufbauen. Der Extremsommer 2022 zeigt, in welche Richtung es geht, und da sollten wir besonders achtsam mit der verbliebenen Natur und dem öffentlichen, gemeinsam genutzten Raum umgehen. Es gibt kein verbrieftes Recht aufs Eigenheim, auch wenn es nur verständlich ist, sich eines zu wünschen. Aber es gibt ein Recht von Menschen und Tieren, die knapp gewordenen Lebensgrundlagen weitest möglich zu erhalten.“*

## Klimaschutz

In 132 Stellungnahmen wird die Herausnahme der Wohnbauentwicklungsfläche „Augustenbühl“ mit dem Klimaschutz begründet. Dabei wurden insbesondere folgende Punkte genannt:

- Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftschneise
- Hohe Bedeutung für das Mikro- und Kleinklima
- Klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion
- Auswirkungen des Klimawandels durch Erhalt und Vernetzung von Grünflächen entgegenwirken

## Zitate aus der Bürgerschaft

*„Der Augustenbühl mit seinem sehr heterogenen reichhaltigen Baum- und Buschbestand sorgt via Verdunstung speziell in den späten Abendstunden für deutliche Abkühlung in den heißen Sommermonaten, wie wir sie gerade erleben und die in Zukunft sicher noch häufiger erleben werden. Die Abkühlung verstärkt den Fallwind der abends aus dem Odenwald Richtung Rheineben aufkommt. Eine Bebauung des Augustenbühls wird dies sich ändern. Wie stark lässt sich bei heutigen Kenntnisstand was die Mikroklimamodellierung betrifft, nicht genau genug vorhersagen. Sicher ist, in Dossenheim wird es bei einer Bebauung des Augustenbühls im Sommer heißer werden als ohne. Um 2, 3 oder 4°? Daran wir noch gearbeitet, das vorhersagen zu können. In Zukunft werden wir verstärkt das Mikroklima im Städtebau berücksichtigen müssen um in Zeiten des Klimawandels unsere Gemeinden als lebenswert zu erhalten und vor Überhitzung zu schützen.“*

*„Wir brauchen so ein wertvolles Gebiet wie das Augustenbühl als Puffer. Das Augustenbühl hat maßgeblich und wissenschaftlich fundamentierte erwiesen, eine positive Auswirkung auf das Klein- und Mikroklima hier vor Ort. Wir brauchen dringend durch die immer mehr zunehmenden Temperaturerhöhungen und Hitzewellen derartige homogene vernetzte Grünflächen zur Abkühlung durch Kaltwinde aufgrund der Verdunstung. Diese kühlende Wirkung reicht nachweislich einige hundert Meter in die Wohngebiete hinein, insbesondere nachts ! Eine derartige Grünfläche und Ökozelle bebauen zu wollen verbietet sich per se! Das können wir uns in Anbetracht des Klimawandels als Gesellschaft absolut nicht mehr leisten!“*

*„Auch die Fallwinde, die vom Odenwald kommen und durch den Grüngürtel geleitet werden, sind in unseren immer heißer werdenden Sommern extrem wichtig.“*



*„Der Augustenbühl ist mit ca. 11 ha ein großes zusammenhängendes Kaltluftentstehungsgebiet, das vor dem Hintergrund der voranschreitenden Klimakrise zwingend erhalten werden muss. Im Umweltgutachten heißt es dazu: „Bestand -Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßig bis guten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und von Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.“ Ein Wegfall wäre nicht auszugleichen und hätte erhebliche Folgen für das Klima im ganzen Ort. Daher ist eine abschließende Bewertung mit „Gelb“, d.h. mittlerem Konfliktpotenzial, nicht nachzuvollziehen. Die einzig logische Konsequenz kann hier nur eine Bewertung mit „Rot“, d. h. hohem Konfliktpotenzial, sein.“*

## Naherholung

In 114 Stellungnahmen wird darauf verwiesen, dass der Augustenbühl eine wichtige Naherholungsfunktion hat und aus diesem Grund nicht bebaut werden sollte.

## Zitate aus der Bürgerschaft

*„Dieses Gebiet ist so schön zum spazieren gehen mit all seinen alten Weinbergen und Gärten. Ein Kleinod zur Erholung für Alle. Dies sollte man nicht weiter verbauen.“*

*„Der Augustenbühl ist ein bedeutendes Naherholungsgebiet, nicht nur für die Bewohner von Dossenheim, sondern auch im „Ballungsraum Rhein-Neckar.“ Der naheliegende „Blütenweg“, der durch den Augustenbühl leicht zu erreichen ist, ist ein überregionaler Wanderweg für Tagesausflügler. Die gute Lage zieht Menschen zu den Grundstücken, die die kleinparzellige Landschaft erhalten. Für das kinderreiche Dossenheim befindet sich hier ein gemeindeeigener Bolzplatz. Außerdem gibt es Grundstücke mit Tierhaltung und einen Jugendtreff. Gerade für Familien mit Kindern bietet das Areal mit Tierhaltung (Pferde, Ziegen, Hühner) sehr günstige Erlebnismöglichkeiten. Für Senioren ist es leicht zu Fuß zu erreichen. Kindergärten (z.B. Ev. Kindergarten am Kronenburger Hof) und Tagesmütter besuchen das Gebiet regelmäßig. Gerade in Corona-Zeiten, waren wir überrascht woher die Besucher – auch werktags – kamen, um unser Naherholungsgebiet zu erwandern. Wir Dossenheimer brauchen unser Naherholungsgebiet.“*

*„Außerdem ist der Augustenbühl nicht nur für die Pächter mit den liebevoll gepflegten Schrebergärten ein essentiell wichtiger Rückzugsort. Viele Jogger:innen, Spaziergänger:innen und Fahrradfahrer:innen – zu denen ich auch gehöre – brauchen den Augustenbühl als Naherholungsgebiet, um einen Gegenpol zu dem oft stressigen Alltag zu haben. Ich bin so gerne dort unterwegs. Es würde mich sehr traurig und wütend machen, dort Beton und Asphalt statt Obstbäume und Wildblumen zu sehen!“*

*„Der Augustenbühl ist gewissermaßen "die grüne Lunge" Dossenheims und mit seinen vielen kleinen Gärten, Weinbergen und Spazierwegen ein unverzichtbarer Ort der Begegnung und des Austauschs - würde dieser wegfallen, dann käme das einem erheblichen Verlust an Lebensqualität für alle Bewohner gleich.“*



## Artenschutz

In 102 Stellungnahmen wird sich mit der Bedeutung des Augustenbühls für den Artenschutz befasst. Dazu wurden insbesondere folgende Punkte genannt:

- Artenvorkommen/-vielfalt
- Bedeutung des Augustenbühls als Lebens- und Nahrungsraums für geschützte und gefährdete Arten
- Auswirkungen einer Bebauung auf das angrenzende Landschaftsschutz-, Vogelschutz- und FFH-Gebiet

## Zitate aus der Bürgerschaft

„Durch seine reichhaltige Strukturierung mit Weinbergflächen, Gärten und extensiv genutzten Flächen ist er mit den dort vorkommenden Insekten ein wichtiger Nahrungsraum für das Vogelschutzgebiet das sich in der unmittelbaren Nähe befindet und für welches ein Verschlechterungsgebot gilt. Die teilweise oder vollständige Bebauung würde ein erhebliches Mass an Lichtverschmutzung mit sich bringen, welches insbesondere das Vogelschutz und FFH Gebiet betreffen würde. Nachtaktive Insekten werden von künstlichem Licht angezogen und verenden dort schnell. So gehen sie Singvögeln und anderen Arten als Nahrungsquelle verloren. Zugvögel finden nach ihrer Ankunft nicht mehr die Insekten vor, die in ihre Nahrungskette passen. Die Vorkommen verschiedener Insekten verrutschen zeitlich. Die extrem lichtscheuen Fledermäuse meiden beleuchtete Orte. Je mehr Kunstlicht überall, desto weniger Jagdgebiete und Quartiere finden sie. Mit dem Verschlechterungsverbot, das für das Vogelschutzgebiet gilt, lässt sich dies nicht vereinbaren.“

„Der Augustenbühl ist im Übergang zum Landschaftsschutz-, Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet ein besonders hochwertiges Habitat für Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Insekten. Darunter sind besonders geschützte und gefährdete Arten wie der Grauspecht (Kategorie 2), Gartenrotschanz (Vorwarnliste), Zaun- (Vorwarnliste) und Mauereidechse (Kategorie 2, FFH- Anhang IV), Körnerbock (Kategorie 1), Hirschkäfer (Kategorie 3, FFH-Anhang II) und Gottesanbeterin (Kategorie 3).“

„Die Artenvielfalt, wie sie im Augustenbühl beheimatet ist, ist einzigartig. Eine Zerstörung dieser Flächen würde einen großen Lebensraum für beheimatete Tiere und Pflanzen für immer nehmen.“

„Ich selbst bin Diplom-Biologe und freue mich dort immer noch eine faszinierend vielfältige Vogelwelt hören und beobachten zu können. Die Vielfalt der Arten wird in Ihren Gutachten ja dokumentiert. Am Stand der ökologischen Gutachterin habe ich allerdings am 04.07.2022 mein Bedauern geäußert, dass nicht noch weitere Tiergruppen wie Schmetterlinge, Käfer oder Wildbienen unter die Lupe genommen wurden. Bei der im Augustenbühl vorherrschenden Vielfalt an Alt- und Totholz und an Flächen extensiver Nutzung und unterschiedlichsten Aufwuchses wären sicherlich zahlreiche weitere, auch bedrohte Arten erfasst worden, welche die hohe ökologische Wertigkeit noch deutlicher gemacht hätten. Ich bin jedenfalls überzeugt, dass die Biotop- und Artenvielfalt in diesem nördlichen Ortsgürtel nicht nur für Dossenheim sondern für die ganze Region einzigartig ist und unbedingt erhalten werden muss.“



## Weitere Argumente

Darüber hinaus wurden folgende weitere Argumente genannt, die jedoch von verhältnismäßig weniger Personen geäußert wurden:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch eine mögliche Bebauung bzw. Erhalt der typischen Kulturlandschaft der Bergstraße
- Verschärfung der Verkehrssituation im Bereich des Augustenbühls
- Eingriff durch eine mögliche Bebauung wäre nicht ausgleichbar

## Zitate aus der Bürgerschaft

*„Der Augustenbühl ist eine einzigartige Struktur- und Kulturlandschaft mit vielfältigen Elementen wie Obstanbau, Weinanbau, Sträucher, Hecken, Wiesen, und Bäumen, diese sind für die Natur und das Landschaftsbild unbedingt zu erhalten.“*

*„Vor allem aus Naturschutzgründen wäre dies mit einem erheblichen Eingriff verbunden und nur schwerlich auszugleichen. Dies möchte ich ausdrücklich unterstreichen!“*

*„Ich kann dem Umweltgutachten zum Augustenbühl nur beipflichten: „Durch eine potentielle Bebauung würde das Landschaftsbild stark beeinträchtigt werden“. Das gilt insbesondere für den Blick von Westen- jeder, der auf der Autobahn an Dossenheim vorbeifährt, würde wahrnehmen, dass sich durch eine Bebauung des Augustenbühl ein nahezu geschlossenes Siedlungsband zwischen Schriesheim und Dossenheim bilden würde.“*

*„Die Ecke Lorscher Weg, Gassenweg, Am Rebgarten, Zufahrt zur Querung der B3 ist nach meinen Erfahrungen jetzt schon unübersichtlich; dort wird oft auch von Verkehrsteilnehmern so entlanggebettert, dass ich diesen Weg nicht gern nehme. Wenn auf dem Augustenbühl Wohnbebauung erfolgen sollte, kann ich mir keine Lösung vorstellen, die die Probleme entschärft, die dann durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen entstehen.“*

## Argumente für den Beibehalt der (Teil-)Fläche

Eine bauliche Nutzung des Augustenbühls wird in 31 Stellungnahmen befürwortet. Davon wird sich in 19 Stellungnahmen für eine vollständige Beibehaltung der Fläche im Flächennutzungsplan ausgesprochen. In 12 weiteren Stellungnahmen wird vorgeschlagen, einen Teilbereich der Gesamtfläche im Flächennutzungsplan beizubehalten.

Insbesondere wurden die folgenden Gründe für den Beibehalt der Fläche genannt:

- Angesichts der Wohnraumnachfrage sollte die Wohnbauentwicklungsfläche beibehalten werden
- Erwartungshaltung, dass langjähriges Bauerwartungsland entwickelt wird



- Vereinbarkeit mit Naturschutz ist bei einer Teilbebauung von Flächen mit geringerer Wertigkeit gegeben
- Fläche fügt sich gut in das Siedlungsgefüge ein und ist einfach zu erschließen (Bebauung entlang von vorhandener Infrastruktur)
- Geeignet für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, da sich Teilflächen in Gemeindeeigentum befinden

## Zitate aus der Bürgerschaft

„Aufgrund all dessen und der Tatsache, dass es einen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum durch Zuzugswillige, aber auch jüngere Bewohner Dossenheims, die Bedarf an mehr Wohnraum haben und in der Gemeinde wohnen bleiben wollen, sehen wir keinerlei triftigen Grund, den bestehenden Flächennutzungsplan als Gesamtplan nicht so wie bestehend fortzuschreiben, d.h unter Beibehaltung des ‚Augustenbühls‘“.

„Daher sind wir für die Freigabe der westlichen Flächen des Augustenbühls zur Bebauung, die von der Gemeinde favorisiert werden und vom Nachbarschaftsverband als "minderwertigere Flächen" bezeichnet werden. Das Mikroklima und der Lebensraum vieler Arten würden damit trotzdem erhalten bleiben.“

„Was mir dagegen sofort einleuchtet, ist die gute Eignung des Bauvorhaltelandes Augustenbühl als Wohngebiet: Fußläufige Nähe zum Ortskern mit seinen Einkaufsmöglichkeiten (ohne für Kinder & Ältere gefährliche Querung der Bundesstraße B3), dennoch beste Verkehrsanbindung, RNV-Bahnhof, geringe Erschließungskosten (das Gebiet ist schon an 3 Seiten von Straßen und Infrastruktur umgeben), usw.“

„Infrastruktur: Versorgungsleitungen und Straßen liegen bereits bis zu den „Toren“ des Augustenbühls vor. Östlich und Westlich des Augustenbühl ist bereits bebaut, sodass die Schließung dieser Lücke nur der nächste Schritt sein kann.“

„Flächen, die an erschlossenen Straßen (wie z. B. Gassenweg, Alter Gassenweg, Rebgarten) liegen, nicht einer Bebauung zuzuführen, halten wir für völlig perspektivlos und einen großen Fehler, zumal gerade im südlichen Bereich die Gemeinde einige Grundstücke im Eigentum hat auf denen z. B. dringend benötigter preiswerter Wohnraum entstehen könnte. Alle derzeit im Gemeinderat vertretenen Parteien haben in ihren Wahlprogrammen unisono den Bau von preiswertem Wohnraum als vordringlichste Aufgabe propagiert. Und wo sonst – als in diesem Bereich – wäre die Gemeinde in der Lage, derartige dringende Bedürfnisse zu bedienen.“

„Die Gemeinde Dossenheim hat sich zum Ziel gesetzt, bezahlbaren Wohnraum für ihre Bürger zu schaffen. Die wichtigste Voraussetzung hierfür ist, dass gemeindeeigene Flächen zur Verfügung stehen. Nur im „Bauerwartungsland Augustenbühl“ sind solche Flächen vorhanden.“

„Das Gutachten des Büros Bioplan zeigt auch Möglichkeiten auf, wie eine behutsame Entwicklung des Augustenbühls im Einklang mit dem Naturschutz auf den Weg gebracht werden könnte.“

„Seit der Ausweisung des Quartiers am Rebgarten bin ich der Annahme, dass der Augustenbühl zeitnah folgen wird. Der Rebgarten erweitert das Gemeindebild massiv nach Norden, der Augustenbühl liegt hinter der Verlängerung und würde als Bauland eine Begradigung der Gemeindegrenzen darstellen.“



*„Ich, [...], spreche mich für eine Teilumlegung des Bauvorhaltegebietes ( seit vielen Jahrzehnten entsprechend ausgewiesen und so wurden dort auch die Grundstücke zu hohen Preisen gehandelt ) in Dossenheim genannt „Augustenbühl“ aus. Und zwar in einem Streifen parallel zu den bebauten Rebgärten (die an der B3 liegen) – und auf einer Breite von zunächst ca. 150 bis 200 Metern gen Osten von den Rebgärten aufwärts - Infrastruktur und Kompaktheit des Ortes würden günstig beeinflusst. Wenig Fläche würde versiegelt werden müssen (bei kluger Bauweise).“*

*„Diese im Augustenbühl für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind in ihrem ökologischen Wert unterschiedlich einzuschätzen. Würde z.B. die schützenswertere nördliche Hälfte der Fläche herausgenommen, stünden nach wie vor 5,7 ha als Wohnbaufläche zur Verfügung. Die Notwendigkeit für die Ausweisung weiterer Flächen würde entsprechend verringert. “*

*„Seit über 40 Jahren ist das Gebiet Augustenbühl Bauerwartungsland. [...] es ist schlicht unmöglich, in Dossenheim generell Bauland zu finden. Fällt auch dieses Gebiet weg, ist es nicht möglich, weiteren Zuzug und damit der Gemeinde und Gemeinschaft nachhaltiges Wachstum zu garantieren. Ich [...] würde gerne meiner Familie dort ein zu Hause geben und weiter als „echter Dossenheimer“ meiner Gemeinde treu bleiben. So geht es vielen hier in Dossenheim! Aktuell ist ein Wegzug aus Wohnungsmangel leider häufig unausweichlich! “*

### 3.4.2 Oberfeld/Heimat

Zur Alternativfläche „Oberfeld/Heimat“ im Südosten von Dossenheim wurden insgesamt 16 Stellungnahmen eingereicht. In 14 Schreiben wird sich gegen die Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan ausgesprochen. Es wurden insbesondere folgende Argumente genannt:

- Bedeutung der Fläche als Naherholungsgebiet
- Strukturreichtum und hohe ökologische Wertigkeit der Fläche

In einem Schreiben wird sich für eine Bebauung und in einem weiteren Schreiben für eine Teilbebauung der Fläche „Oberfeld/Heimat“ ausgesprochen. Dies wird damit begründet, dass entlang der Friedrichsstraße bereits eine Bebauung vorhanden ist, die arrondiert werden könnte.

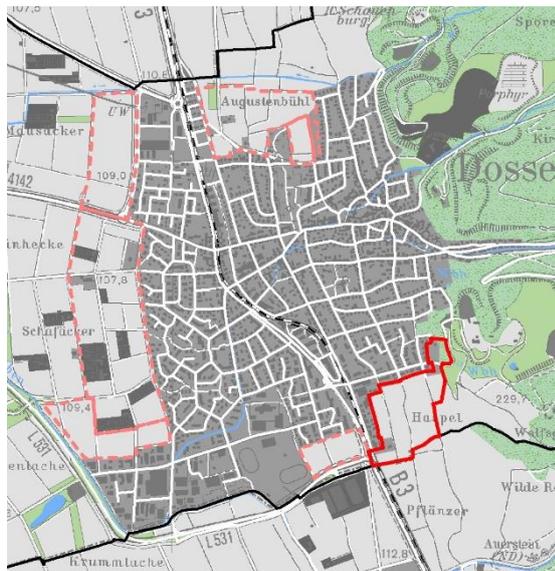


Abbildung 15: Lage Oberfeld/Heimat

#### Zitate aus der Bürgerschaft

„Logisch wäre für mich eine Fläche im Gewann Heimat östlich der B3, da hier die Friedrichstraße ebenfalls bis zum Ortsschild bebaut ist.“

„[...] jegliche östlich der B3 angedachten Alternativflächen sind schon aus Gründen des hohen Naherholungswertes als potenzielle Bauflächen zu verwerfen. Zahllose Spaziergänger und Jogger sind hier täglich unterwegs.“

„Die Bebauung der Prüffläche 3 Oberfeld/Heimat würde also eine Versiegelung von Flächen, die Minimierung der Frischluftzufuhr, das Verschwinden bestimmter Tier- und Pflanzenarten und die starke Beeinträchtigung des Erholungswerts in Dossenheim bedeuten. All dies würde das Gegenteil eines lebenswerten Ortes bedeuten und ist darüber hinaus mit dem Wissen, dass wir heute über Umweltveränderungen durch eine zu intensive Bebauung von Flächen haben, unverantwortlich.“

„Das erstellte Umweltgutachten für Dossenheim kam bereits zu der Einschätzung, dass dieses Gebiet für die Bebauung nicht zugelassen werden darf, da es nicht zu verantwortende Auswirkung auf verschiedene Schutzgüter hätte. Dieser Einschätzung schließen wir uns an.“

„Außerdem schätzen die Bürger Dossenhems das Gebiet mit dem Spazierweg „Blühende Bergstrasse“ sowie dem Zugang zum angrenzenden Waldgebiet in hohen Maß als Naherholungsgebiet. Dies wird nicht nur am Wochenende sehr gern besucht und bietet Erholung in grüner, wenig bebauter Natur, trotz Nähe zum Ortskern. Dieser direkte und nahe gelegene Zugang zur Natur macht Dossenheim zu einem attraktiven Wohnort.“



### 3.4.3 Schwertäcker

Die Alternativfläche „Schwertäcker“ im Süden von Dossenheim war Gegenstand von 14 Stellungnahmen. In 10 Stellungnahmen wird sich gegen eine mögliche Bebauung der Fläche ausgesprochen. Insbesondere wurden folgende Argumente genannt:

- Bedeutung als Naherholungsgebiet
- Funktionserhalt der Grünzäsur zwischen Dossenheim und Heidelberg
- klimatische Bedeutung der Fläche

In zwei Stellungnahmen wird sich für eine Bebauung und in zwei weiteren Stellungnahmen für eine Teilbebauung ausgesprochen. Hierfür werden städtebauliche Gründe sowie die geringere Konflikthaftigkeit im Vergleich zu den weiteren Alternativflächen angeführt.

In einer Stellungnahme gegen die Fläche wird darauf verwiesen, dass 155 Anwohner diese unterstützen. Da die Unterschriftenliste nicht vorlag, konnte sie nicht berücksichtigt werden.

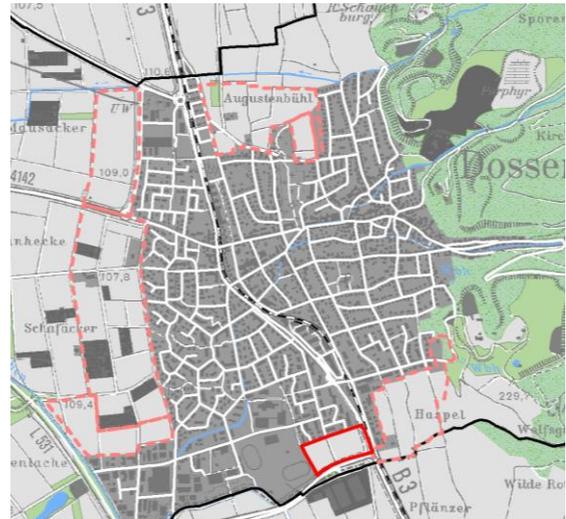


Abbildung 16: Lage Schwertäcker

#### Zitate aus der Bürgerschaft

„So wurde es bereits vor etwa 20 Jahren abgelehnt, die erstaunlicherweise jetzt wieder zur Diskussion stehende Alternativfläche Schwertäcker, aus Gründen des Naturschutzes sowie der Naherholung, in den FNP aufzunehmen. Es dürfte stark zu bezweifeln sein, dass dies neuerdings anders zu bewerten wäre.“

„Für den genannten Bedarf erscheint es am sinnvollsten, über eine behutsame Flächenausweisung an folgenden Standorten nachzudenken: [...] Schwertäcker in Fortführung der bereits vorhandenen höheren Bebauung Richtung Süden. Das "Abstandsgebot" nach Heidelberg erscheint angesichts der städtebaulichen Situation in diesem Bereich (vorhandene weitere Süderstreckung der Bebauung östlich der B 3 und klare Abgrenzung durch die Umgehungsstraße) nachrangig.“

„Wir legen Einspruch ein gegen die geplante Aufnahme des Gebiets 02-04 „Schwertäcker“ als Wohngebiet in den Flächennutzungsplan [...]. Unsere Einwände sind wie folgt: 1. Das Gelände am südlichen Ortsrand ist das letzte Gartengebiet vor der Gemarkungsgrenze zu Heidelberg. Es wird von vielen Anwohnern und anderen Dossenhaimer Bürgern als Naherholungsgebiet empfunden und gerne genutzt. Auch dient es als bislang autofreier Fahrradweg für viele Beschäftigte an den Unikliniken und anderen Universitätseinrichtungen im Neuenheimer Feld. 2. Das Gebiet Schwertäcker ist durch seinen Bewuchs und seine zahlreichen, hohen Bäume (bis 15 m) ein natürlicher Schallschutz gegen den Verkehrslärm der B3 und des Autobahnzubringers L 531. [...] 6. Ein Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen ist aus unserer Sicht auf keinen Fall erstrebenswert, weshalb wir auf der Belassung der „Schwertäcker“ als kleinparzelliertem Garten- und Grüngebiet bestehen. 7. Die Schwertäcker weisen eine überaus vielfältige Vogel- und Kleintierfauna auf, deren Bestand nicht gefährdet werden sollte. Auch die beiden Offenlandbiotop „Feldgehölz II - Höllenbach“ und „Hecke am Großmarkt - Höllenbach“ sind zu schützen und zu erhalten.“





## Zitate aus der Bürgerschaft

„Die Bebauung würde zudem zu einer nicht notwendigen Versiegelung voll funktionsfähigen Ackerlands führen, welche die Bodenbeschaffenheit zerstört. Das Gebiet wird verantwortungsvoll landwirtschaftlich genutzt und dies sollte auch so bleiben.“

„Das genannte Areal westlich unserer Gemeinde weist nicht so viel alten Baumbestand auf wie der Augustenbühl, dennoch handelt es sich um eine ökologisch bedeutsame Freifläche in einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft, die neben der Nahrungsmittelherzeugung auch der Sicherung der Artenvielfalt, als mikroklimatische Ausgleichsfläche und auch der sportlichen Betätigung und Naherholung mit oder ohne Hund dient. Zahlreiche Obst- und Walnussbäume stehen nicht zuletzt auch dort.“

„Hiermit legen wir Einspruch ein gegen ihre Bauvorhaben in Dossenheim westlich von West 1 und West 2. Die Baufläche ist ein Naherholungsgebiet für viele Bürger und Bürgerinnen. Viele Bürger und Bürgerinnen bauen hier zudem ihr eigenes Gemüse an. Das macht einen essentiellen Beitrag zu unserem Leben aus. Es gibt genug Wohnraum für Menschen anderweitig und wir sind nicht gewillt unseren Gemüseanbau hierfür auf zu opfern.“

„Für ältere und mobilitätseingeschränkte Mitbewohner geht das sichere, nahe gelegene Erholungsgebiet und die für Radfahrer wichtige Fahrradverbindung zwischen den Gemeinden nördliches Dossenheim und der Uni Heidelberg für immer unwiederbringlich verloren.“

„Oder die ebenfalls geprüften Gebiete im Westen (westlich West2 und 1), welche hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt werden. Hier könnte mit entsprechenden Vorgaben im Bebauungsplan eine ökologisch vertretbare und zukunftsweisende Bauweise vorgegeben werden.“

„Nicht zu vergessen ist das Dossheimer Feld (westlich von West I und II) wie im Flächensteckbrief beschrieben im festgesetzten Wasserschutzgebiet ZV GWV Eichelberg Wilhelmsfeld Nr. 226041 Zone III B. Aufgrund der sehr hohen Boden Funktionen ist das Konfliktpotential als sehr hoch einzustufen, da die Böden durch die Umlegung größtenteils versiegelt werden. Die Bodenfunktionen gehen weitestgehend verloren.“

„Als zukünftige Wohnbaureserve / Neubaugebiet eignen sich meines Erachtens (wie auch im Gutachten von Bioplan beschrieben) in Dossenheim ausschließlich zwei Gebiete, Dossenheim West - nördlich der Schwabenheimer Straße und Dossenheim West - südlich der Schwabenheimer Straße. Wobei man mit einer Fläche südlich der Schwabenheimer Straße von 24 ha doch etwas über das Ziel hinausschießen würde. Die momentan landwirtschaftlich genutzten Flächen könnten problemlos an die vorhandene Siedlungsstruktur angeschlossen werden. Der Bedarf an Kita-, Kindergarten- und Schulplätzen sollte geprüft und angepasst werden. Mit den Themen Naturschutz und Flächenversiegelung muss man natürlich behutsam umgehen, aber durch eine moderne Planung könnte man ein Klima freundliches, begrüntes, nachhaltiges, energieeffizientes sowie freundliches Quartier für Familien, Alleinstehende und ältere Menschen entstehen lassen und damit ein "Zukunfts Projekt Dossenheim" starten, was auch positive Effekte für den Rest des Ortes haben kann.“

„Ich beobachte bei jedem Spaziergang zahlreiche Vögel, Tiere und Insekten darunter auch sehr seltene Arten wie Rotmilan, Störche, Grünspecht, Eisvogel und blauflügelige Prachtlibellen, Feldhasen, Fuchs, Reiher, Turmfalken, Mäusebussard, Feldlerche im Frühjahr zahlreiche Schmetterlinge und Wildbienen, Stieglitz, Stare, Eichelhäher. Diese würden alle ihre Heimat verlieren und sie hätten keine Ausweichmöglichkeiten.“

„Das Feld, als wertvolles Naherholungsgebiet muss für die Bevölkerung erhalten bleiben! Die fußläufigen Wege im Feld, werden von vielen Bewohner\*innen alltäglich zum Spaziergehen oder für Sport genutzt, sind erreichbar ohne Anfahrtswege, gut geeignet auch mit Kinderwägen sowie für Senioren\*innen und mobilitätseingeschränkte Menschen.“



*„Für ein gutes Klima ist die Erhaltung des regionalen Grünzugs der westlich an die Randbebauung von Dossenheim anschließenden Felder essenziell. Die Versorgung Dossenheims mit frischer Luft (Stichwort Kaltluftschneisen, Luftaustausch von Ost nach West und umgekehrt) muss weiterhin gewährleistet werden. Sollte hier eine erwartbare mehrgeschossige Bebauung erfolgen, würden die gegenwärtig bestehenden Luftwege unersetzbar blockiert werden; das Dossenheims Zentrum würde sich weiter aufheizen, bestehende Wohnbebauungen würden damit unattraktiver werden.“*

*Ebenfalls außer Acht gelassen wird die Problematik der Zersplitterung des Ortes: Eine Bebauung im Bereich West-Nord/ bzw West-Süd müsste Lärmschutztechnisch wie West II mit einer Lärmschutzwand umgeben werden. West II verfügt über eine Öffnung zur B3 hin, die neuen Baugebiete müssten jedoch rundherum eingeschlossen werden. Diese Zersplitterung betrifft aber nicht nur das optische Ortsbild, sondern verhindert nicht nur nachbarschaftlich-soziale Beziehungen durch die verminderten Begegnungs- und Zutrittsmöglichkeiten, sondern auch den ökologischen Austausch verschiedener Tierpopulationen und behindert die Belüftung des bestehenden Ortskerns noch einmal mehr.*

*„Ich habe volles Verständnis dafür, dass Sie als Anwohner des Rebgarten und die Vertreter des Augustenbühl e.V. in Ihrer Nachbarschaft eine Grünfläche haben wollen, das gilt aber auch für die Anwohner im Gebiet West 1, die kein neues Baugebiet vor ihrer Tür haben wollen. Als das Baugebiet Rebgarten errichtet wurde, war bekannt, dass östlich davon ein Bauerwartungsland vorhanden ist. Für die Anwohner im Westen von Dossenheim gilt dies nicht. Es wäre daher unfair, wenn nun „der schwarze Peter“ vom Augustenbühlbaugebiet in den Westen verschoben werden würde.“*



### 3.4.5 West Nord

Die Fläche „West Nord“ war Gegenstand von 44 Stellungnahmen. In 33 Stellungnahmen wird sich gegen eine Bebauung der Fläche ausgesprochen. Hierfür wurden insbesondere folgende Argumente genannt:

- Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen
- Bedeutung der Feldrandgebiete für die fußläufige Naherholung
- Bedeutung der Fläche für Kaltluftentstehung und Durchlüftung
- Erhalt der Bodenfunktion und Biotope

In 11 Stellungnahmen wird sich für eine Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan ausgesprochen. Dies wird mit der einfachen Erschließung und der geringen Beeinträchtigung von Natur und Naherholungsgebieten begründet.

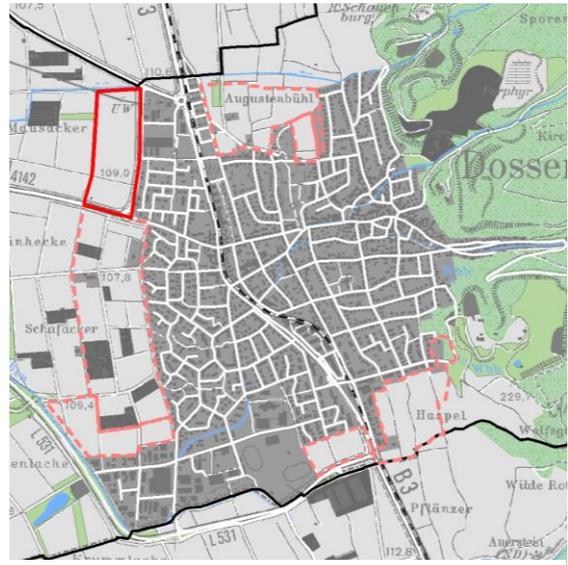


Abbildung 18: Lage West Nord

#### Zitate aus der Bürgerschaft

„Die beiden Prüfflächen 1 und 2 werden weitgehend landwirtschaftlich genutzt (vorwiegend Gemüseanbau) und sind für die regionale Versorgung mit Lebensmitteln sowie als Erholungsflächen viel zu kostbar um sie dem "Wohnungsbauwahn" zu opfern.“

„Die Bebauung würde zudem zu einer nicht notwendigen Versiegelung voll funktionsfähigen Ackerlands führen, welche die Bodenbeschaffenheit zerstört. Das Gebiet wird verantwortungsvoll landwirtschaftlich genutzt und dies sollte auch so bleiben.“

„Dieses Gebiet wird stark frequentiert für viele Familien und Einzelpersonen als Naherholungsgebiet für Spaziergänger mit und ohne Kinder, für Jogger und auch für Menschen mit Rollator und Rollstuhl.“

„Wenn Dossenheim mehr Wohnraum benötigt, sollte man vielleicht das Gebiet westlich des Kauflandes in Betracht ziehen. Hier würde nicht so viel Natur zerstört und kein Naherholungsgebiet vernichtet werden.“

„Hierbei sehe ich das Planungsgebiet 1 nördlich der Schwabenheimer Straße als am besten geeignet für das Wachsen von Dossenheim. Dieses Gebiet ist bereits von drei Straßen umrandet und kann am einfachsten zum Baugebiet erschlossen werden. Zudem dient es am wenigsten zur Naherholung, da es fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird.“

„Sehr wichtig für die Gesamtbetrachtung ist die klimatische Wind- und Belüftungsschneise, die durch eine bauliche Erweiterung im West-Nord und West-Süd Bereich stark eingeschränkt wird, und somit zu einer Erhitzung des Ortskerns beitragen würde, da die Bergketten deutlich wärmer sind, als die kühlenden Freiflächen, die nun durch eine Bebauungserweiterung im Bereich West-Nord und West-Süd versiegelt würden.“

„Die Bodenverdichtung würde zu einem kompletten Verlust der dort bestehenden Biotope führen und das Landschaftsbild würde stark verändert.“



---

### 3.4.6 Gewerbegebietserweiterung Süd

In einer Stellungnahme wird sich gegen eine Bebauung der Fläche „Gewerbegebietserweiterung Süd“ ausgesprochen. Hierfür werden Naturschutz und Naherholungswert als Begründung angeführt.

### 3.4.7 Stellungnahmen ohne Flächenbezug

Insgesamt 8 Stellungnahmen richten sich gegen die Aufnahme einer Fläche in den Flächennutzungsplan. Auf welche Fläche sich bezogen wird, kann weder aus der Stellungnahme an sich noch aus dem Betreff eindeutig abgelesen werden.



### 3.5 Meinungsbild zur gesamten Ortsentwicklung

Viele Stellungnahmen beziehen sich auf Fragestellungen, die für die langfristige Entwicklung des gesamten Ortes wichtig sind. Bei aller Vielschichtigkeit der Äußerungen gibt es einige Themen, die vergleichsweise häufig genannt wurden und die für besonders viele Personen wichtig sind. Dies sind insbesondere:

- Verstärkte Nutzung von Potenzialen im Siedlungsbestand (78 Stellungnahmen)
- Siedlungsstruktur erhalten und keine neuen Bauflächen ausweisen (72 Stellungnahmen)
- Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen (31 Stellungnahmen)

#### Verstärkte Nutzung von Potenzialen im Siedlungsbestand

In 78 Stellungnahmen wird sich für dafür ausgesprochen, die Innenentwicklung voranzutreiben. In der Regel steht dies im Zusammenhang mit dem Wunsch die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu reduzieren. Dabei wurden insbesondere folgende Punkte genannt:

- Dossenheim verfügt gemäß Gutachten der DSK über umfangreiche Potenziale im Innenbereich. Diese sollten gegenüber Flächen im Außenbereich vorrangig entwickelt werden (68 Stellungnahmen).
- Zusätzlich zum DSK-Gutachten sollten auch die Leerstände erfasst und als Potenziale berücksichtigt werden (19 Stellungnahmen)

Gleichzeitig werden in 9 Stellungnahmen aber auch die Grenzen der Innenentwicklung betont.

#### Zitate aus der Bürgerschaft

*„Wir sind nach der Informationsveranstaltung und vielen weiteren Gesprächen und Informationen der Meinung, dass erst einmal ungenutzte Bauflächen (schätzungsweise 3,8 ha) in der bestehenden Bebauung von Dossenheim genutzt werden sollten sowie die Gebäudeleerstände von der Gemeinde erfasst werden sollten.“*

*„In Dossenheim gibt es immer noch viele unbebaute Grundstücke und Leerstand bestehender Häuser bzw. Wohnungen ist auch nicht zu vergessen. Bevor Natur zerstört und weitere Flächen versiegelt werden sollte man dieses Problem verstärkt verfolgen.“*

*„Die Gedanken der weiteren Nachverdichtung und Aufstockung von Häusern oder ein Leerstandskatasters sind bestimmt gut gemeint, aber es sind keine Lösungen um den akuten Wohnungsbedarf in Dossenheim sowie der Region Heidelberg zu lösen, sondern eher theoretischer Natur, die in das Eigentum anderer eingreift und faktisch nicht planbar sind.“*



*„Der Klimawandel betrifft uns alle, daher sollte die Innenentwicklung und Nachverdichtung weiterhin eindeutig Vorrang vor einer Außenentwicklung haben. Weder sind aktuell alle verfügbaren Grundstücke im Bereich West I und West II bebaut, noch wird über eine sinnvolle Nachverdichtung im Ortsbestand nachgedacht, obwohl hier, wie Luftaufnahmen zeigen, im Vergleich zu den Gebieten West I und West II deutlich größere Grundstücke mit hohem Nachverdichtungspotential liegen.“*

*„Bevor neue Flächen in den Flächennutzungsplan überhaupt aufgenommen werden, müssen zuvor alle vorhandenen und verfügbaren Bauflächen (Baulücken, Brachflächen, Nachverdichtung) genutzt werden. Dieses sind in Dossenheim zur Zeit 66 Stück mit einer Gesamtfläche von 3,8ha (siehe DSK-Konzept). Weiterhin gibt es ein enormes Potenzial an Leerständen, das sich in den nächsten 10-20 Jahren aufgrund der Altersstruktur und deren Entwicklung noch vergrößern wird und das als Wohnraum genutzt werden kann.“*

## **Siedlungsstruktur erhalten und keine neuen Bauflächen ausweisen**

In 72 Stellungnahmen wurde zum Ausdruck gebracht, dass in Dossenheim keine neuen Bauflächen im Außenbereich mehr ausgewiesen werden sollen. Es wurden insbesondere folgende Argumente genannt:

- Dossenheim soll seinen ortstypischen Charakter beibehalten und nicht weiter wachsen
- Auch wenn der Bedarf nach Wohnraum nicht in Frage zu stellen ist, sollen keine neuen Flächen ausgewiesen werden, da die Grenzen des Wachstums erreicht sind
- Keine weitere Versiegelung von Flächen und keine Ausweisung von Wohnraum auf Kosten der Natur
- Es sind ausreichend Innenentwicklungspotenziale in Dossenheim vorhanden und durch den demografischen Wandel wird zukünftig weiterer Wohnraum im Bestand frei
- Erhalt der Gliederung der Siedlungsräume und Zusammenwachsen der Bergstraßengemeinden vermeiden
- Prioritäre Nutzung der Konversionsflächen innerhalb des Nachbarschaftsverbandes

## **Zitate aus der Bürgerschaft**

*„Dossenheim hat in den letzten Jahren mit den Neubaugebieten „West II“, „Ecologis“, „Am Kirchberg“ und „Waldfrieden“ große Flächen für eine Erweiterung bereitgestellt. Aber irgendwann sind die Grenzen für ein weiteres Wachstum erreicht.“*

*„Seit Jahren beobachte ich mit Sorge, wie die Orte an der Bergstraße immer mehr zusammenwachsen, Flächen versiegelt werden und die gewachsene Kulturlandschaft, die zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet, nach und nach verschwinden.“*



„Die Ablehnung einer Herausnahme des Augustenbühls aus dem Flächennutzungsplan wird unter anderem damit begründet, dass eine Reservefläche für zukünftige Wohnbebauung außerhalb der Innenbereiche Dossenheims vorhanden sein müsse. Dieser Forderung nach einer "Reserve" liegt allerdings mehr das subjektive Sicherheitsbedürfnis von Menschen zugrunde als eine tatsächliche (objektive) Notwendigkeit. Dies hat sich mir sehr eindrücklich vermittelt, wenn ich in diversen Gesprächen bei dieser Frage nachbohrte. Hintergrund scheint die lange Gewohnheit zu sein, zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage einfach neue Flächen zu verbrauchen. Nun ist dies zwar eine bequeme und simple, aber leider schlechte, weil nicht nachhaltige Strategie. Diese Art "Konsumverhalten" im Hinblick auf Naturressourcen ist schon jetzt nicht mehr zeitgemäß und wird es in Zukunft noch weniger sein.“

„Dossenheim ist eine Gemeinde mit 12500 Einwohnern und sollte den Charme als Bergstraßengemeinde behalten und nicht weiter wachsen.“

„Aus dem von der Gemeinde beauftragten Gutachten geht hervor, dass die Sterberate in Dossenheim höher als die Geburtenrate ist, was der Bevölkerungspyramide für Deutschland insgesamt entspricht. Es wird stetig Wohnraum frei, der von jungen Familien durchaus genutzt werden kann – höchstwahrscheinlich zu einem erschwinglicheren Preis als Neubauten.“

„Jegliche weitere Bebauung (außer echter Nachverdichtung oder Aufstockung) ist in Dossenheim angesichts großer bebaubarer Flächen innerhalb des Nachbarschaftsverbundes auf ehemaligen US-Armee-Gelände unnötig.“

„Im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan wird immer wieder auf den „Druck“ hingewiesen, der auf Dossenheim aufgrund der Nähe zu Heidelberg mit zahlreichen guten Jobmöglichkeiten lastet. Der Zuzug gut ausgebildeter Fachkräfte ist für die Region durchaus positiv zu bewerten. Auch ich selbst war damals froh, nach dem Studium in der Gegend einen Job zu finden und an dem mir mittlerweile so vertrauten Wohnort verbleiben zu können. Allerdings frage ich mich immer wieder, wie weit aktuell in die Zukunft geblickt wird. So neue Flächen ausgewiesen und dann vielleicht auch gleich bebaut werden sollten, würde dies dem Druck von außen ein Ende bereiten? Was passiert, wenn das Bevölkerungswachstum wie vorauszusehen weiter zunimmt und in zehn bis 15 Jahren über einen neuen Flächennutzungsplan verhandelt wird? Welche Flächen würden dann noch herangezogen und bliebe dann überhaupt noch Freifläche für Mensch und Natur übrig?

„Sicher ist der immer steigende Bedarf an Wohnraum ein Problem, dass gelöst werden muss, allerdings möchten Menschen nicht nur wohnen, sondern LEBEN! Wir sollten also darauf achten, unseren Ort lebenswert zu halten“

## Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen

In 31 Stellungnahmen wird sich mit dem Wohnraumbedarf auseinandergesetzt und sich dafür ausgesprochen, in Dossenheim Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Hierfür wurden insbesondere folgende Punkte genannt:

- Es besteht ein starker Nachfragedruck, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum
- Die Nachfrage nach Wohnraum kommt nicht nur von außerhalb, sondern auch Dossenheimer wollen im Ort bleiben und finden keinen Wohnraum (insb. junge Familien)
- Dossenheim sollte sich Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft offenhalten



- Eine restriktive Bereitstellung von Wohnraum im Kerngebiet der Metropolregion führt insgesamt zu keinem ökologischen Mehrwert, da neue Baugebiete dann in peripherer Lage entstehen

## Zitate aus der Bürgerschaft

„Im Flächennutzungsplan ist es zwingend erforderlich, dass auch in der Gemarkung Dossenheim Flächen als potenzielle(s) Baugebiet(e) ausgewiesen werden, damit die Gemeinde Ihrer gesamtgesellschaftlichen Aufgabe gerecht werden kann. Wie die Gemeinde diese Flächen später gestalten möchte, muss mit der Festlegung von Flächen im Flächennutzungsplan nicht definiert werden und steht auf einem anderen Blatt. Die Gemeinde Dossenheim braucht einen Zuzug, damit sie nicht überaltert. Aber auch für die älteren Mitmenschen müssen attraktive Möglichkeiten zum Wohnen im Alter (betreutes Wohnen, etc.) geschaffen werden, damit sie im Ort und damit in der Nähe Ihrer Familien und Bekannten bleiben können.“

„Dass das Wachsen unserer Gemeinde endlich ist, ist keine Frage. Aktuell werden jedoch dringend Wohnungen in Dossenheim gesucht bzw. benötigt und insbesondere, wie bereits vorstehend erwähnt, bezahlbarer Wohnraum. Dies wird sich auch in den kommenden Jahren nicht ändern.“

„Bauland sollte an den Orten ausgewiesen werden, wo sie gebraucht werden. Dossenheim liegt im Zentrum des Rhein-Neckar-Kreises und die Nähe zu den Arbeitgebern Heidelbergs, der Universität und des Universitätsklinikums. Eine lange Fahrtzeit zur Arbeitsstätte wäre ökologisch völlig falsch. Eine solche negative CO<sub>2</sub>-Bilanz würde den eventuellen, positiven ökologischen Aspekt eines unberührten Augustenbühl deutlich infrage stellen.“

„Sehr viele Freunde und Bekannte in unserem Alter stehen aktuell vor der Perspektive wegziehen zu müssen um sich einen eigenen Besitz aufzubauen oder sind bereits weggezogen. Das Angebot an Wohnraum ist deutlich zu knapp. Aus meiner Sicht geht es hier also nicht nur um den Druck von außen, da viele Leute hierher ziehen wollen, sondern es geht auch um den Druck von innen. Ohne die Möglichkeit neue Baugebiete mit entsprechenden Auflagen in den Bebauungsplänen auszuweisen, wird das sehr knappe Gut Wohnraum in Dossenheim weiterhin teurer. Ja, die Bevölkerung wächst dadurch nicht mehr, jedoch verhindert man damit nicht den Zuzug. Man lässt nur zu, dass sich die Bevölkerung austauscht und gebürtige Dossenheimer von Besserverdienern vertrieben werden.“

„Ich vertrete die Meinung, dass Dossenheim derzeit weiter wachsen soll. Dies ist erforderlich um die Generation der Dossenheimer, deren Eltern in den Achtziger- und Neunzigerjahren in Dossenheim West gebaut haben, im Ort weiter eine Heimat zu geben. Teils musste diese Generation bereits in Neubaugebiete nach Mannheim o.a. ziehen.“

„Als ehemaliger Dossenheimer würde ich sehr gerne wieder zurück in meine „alte“ Heimat ziehen, leider ist der Wohnraum bekanntermaßen knapp und Bauplätze rar.“

„Dabei übersehen sie meist, dass gerade junge Familien einen mehr Bedarf an Wohnraum benötigen. Viele suchen gerade in Dossenheim Wohnungen und finden keine, ziehen dann von hier weg da keine oder nur geringe Aussicht auf den gewünschten und bezahlbaren Wohnraum besteht. Auch die innerörtliche Verdichtung bringt große Probleme mit, die für die Gemeinde nur schwerlich zu bewältigen sind.“



*„Zunächst möchte ich festhalten, dass der DSK Bericht zur Wohnbedarfsprognose sehr eindeutig festhält, dass für die Region und die Gemeinde Dossenheim zusätzlicher Bedarf an Wohnraum besteht und bestehen wird. Insbesondere wird auf den Bedarf von jungen Familien hingewiesen (S. 37). Es wird hier ebenfalls erläutert, dass der Generationswechsel in den Bestandsimmobilien ein wichtiger Faktor ist, da viele Bestandsimmobilien innerhalb der Gemeinde von Senior:Innen bewohnt werden. Vermutlich, ich habe hierzu keine Zahlen, hat die Wohnflächennutzung pro Kopf über die Jahre hier sukzessive zugenommen. Auch die notwendige energetische Erneuerung wird damit nur schleppend angegangen, da es eher die junge Generation ist, die hier investiert. Es ist aber das gute Recht des Einzelnen, ihre Immobilien so lange wie sie möchten und können zu bewohnen. Dieser Generationswechsel wird also Zeit brauchen und somit bleibt in dieser „Übergangszeit“ weiterhin ein Bedarf an moderatem Zubau. Dies lässt sich aus dem DSK Bericht herauslesen. Ich möchte, ausgehend von unserer eigenen Situation, zudem darauf hinweisen, dass die Nachfrage nach Wohnraum nicht nur von außen kommt. Unter denjenigen, die gegen einen weiteren Ausbau im Augustenbühl sind, sind vermutlich auch Hinzugezogene von außerhalb Dossenheims, die noch das Glück hatten, dort Wohnraum zu finden. Es gibt aber, wie in unserem Fall, auch Bedarf von Familien, die in Dossenheim seit Generationen heimisch waren. Meine Großmutter hält im Augustenbühl ein Grundstück, was seither für die Nutzung der wachsenden Familie angedacht war. Jetzt ist sie bereits Urgroßmutter und erlebt die dritte Generation nach ihr, noch immer mit dem Wunsch und den Bedarf innerhalb der Familie, dass dieses Grundstück bebaut werden darf.“*



---

## ANHANG

Anhang 1: Stellungnahmen Behördenbeteiligung im Originalwortlaut

Anhang 2: Stellungnahmen Öffentlichkeitsbeteiligung im Originalwortlaut

Anhang 3: Stellungnahme DSK zu Anregungen BUND Dossenheim

# Gemeinde Dossenheim

Rhein-Neckar-Kreis



## **Fortschreibung des Flächennutzungsplans Dossenheim Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.03.2023 über die Stellungnahme der Gemeinde zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans Dossenheim nach § 4 Abs. 1 BauGB beraten und folgenden Beschluss mehrheitlich gefasst:

**„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.“**

Der Beschluss wird wie folgt begründet:

„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, auch eine Teilbebauung sollte möglichst vermieden werden.

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 1,6 ha im Flächennutzungsplan zu belassen.

Die 1,15 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 0,45 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.“

Mit freundlichen Grüßen



David Faulhaber  
Bürgermeister

Anlage 1

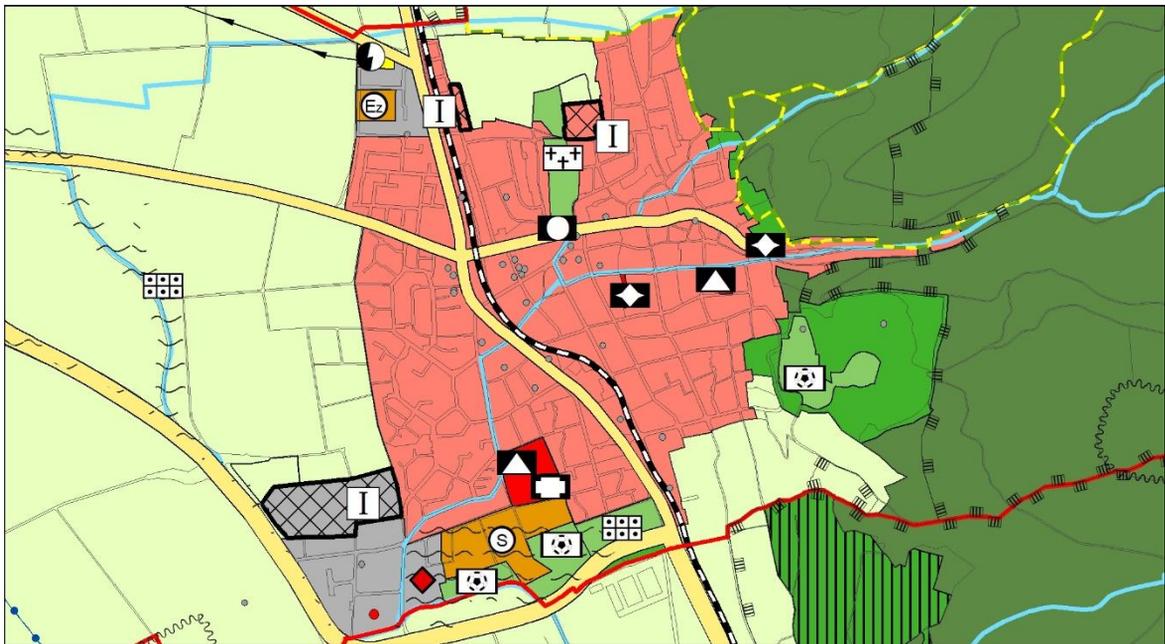
**Fortschreibung Flächennutzungsplan Dossenheim –  
Stellungnahme der Gemeinde Dossenheim nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Wirksamer Flächennutzungsplan**



**Beschlussvorschlag**

Stand: März 2023



**Flächenbilanz**

Wirksamer Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag

Wohnbaufläche	9,8 ha	→	Wohnbaufläche	1,6 ha
Gewerbliche Baufläche	6,0 ha		Gewerbliche Baufläche	6,0 ha

