



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**

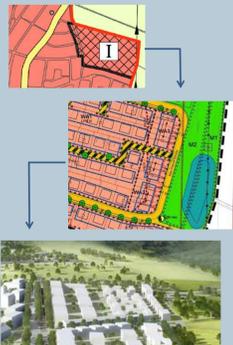
Wer entscheidet?

- ▶ 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



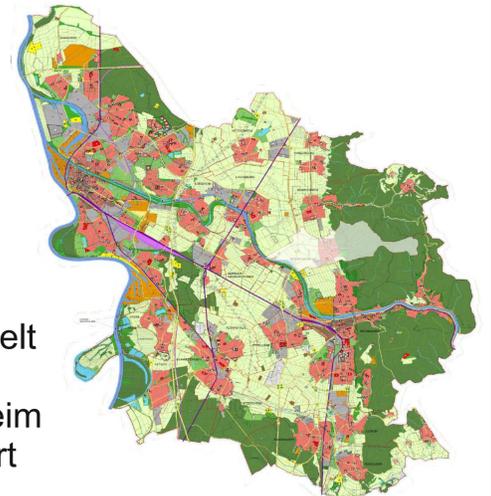
Welche Rolle hat die Gemeinde Dossenheim?

- ▶ 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
- ▶ 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



Beteiligung der Öffentlichkeit - Rückblick

Erste Bürgerbeteiligung für das gesamte Verbandsgebiet

Der Flächennutzungsplan für Dossenheim war bereits Gegenstand der Beteiligung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet.

Dazu wurde im Frühjahr 2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese hatte insbesondere folgende Ergebnisse:

Wesentliche Ergebnisse

- ▶ Siedlungs- und Freiraumstruktur erhalten und keine größeren Bauflächen ausweisen
- ▶ Nachfragedruck nach Wohnraum berücksichtigen und Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen
- ▶ Verstärkte Nutzung von Potenzialen im Siedlungsbestand
- ▶ **Vergleichbares Meinungsbild auch in Dossenheim**

Zitate aus Dossenheim

„Wie wir nun hören gibt es Bestrebungen dieses Gebiet aus dem Flächennutzungsplan wieder heraus zu nehmen. Wo soll man denn dann in Dossenheim noch bauen können. Es gibt dann praktisch keine Möglichkeit mehr in Dossenheim neu bauen zu können. Es kann doch nicht sein, dass Dossenheim auf unabsehbare Zeit kein neues Bauland mehr hat. Die Nachfrage danach ist sehr hoch, nicht nur hier sondern in der gesamten Umgebung und wird es auch bleiben. Wir bitten Sie daher sich dafür einzusetzen, dass dieses Gebiet nicht nur im FNP verbleibt, sondern auch möglichst kurzfristig als Bauland ausgewiesen wird.“

„Wir haben sehr wohl Verständnis dafür, dass es zukunftsorientierte Planungen geben muss und sehen auch einen großen Nutzen darin. Wir sehen aber auch, dass unsere Natur und unsere Klimazonen für uns und uns nachfolgende Generationen geschützt und erhalten werden müssen. Der ausgewiesene Flächennutzungsplan 2015/2020 sieht für Dossenheim eine Einbindung eines schützenswerten Naturraumes als zukünftig zu bebauende Fläche (02-01) vor. Dort (und im Anschluss nach Norden) haben sich in den vergangenen Jahren wieder viele Vögel wie Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Rotkehlchen, ... sowie Raubvögel wie Milan, Bussard, Falke und auch Fledermaus erneut bzw. wieder vermehrt angesiedelt. Ganz zu schweigen von der Vielzahl an anderen Tieren wie Feldhamster und in Trockenmauern lebende Salamander. Diese würden sich im Falle einer Bebauung wieder zurückziehen. Weiterhin ist dieses Gebiet auch bei Ausflügeln beliebt. Wir möchten diesen Naturraum als solchen erhalten wissen und bitten daher um die Nicht-Umsetzung des FNP Dossenheim 02-01 "Augustenbühl". Als Alternative böten sich zum Beispiel ungenutzte Agrarflächen (die teilweise zur privaten Tierhaltung umfunktioniert wurden) oder eine Erweiterung des Ortsteils "Schwabenheimer Hof".“

„Ich bin gegen eine Bebauung im Augustenbühl. Dieses Areal ist der letzte Grüngürtel hier in Dossenheim der auch vom Ortskern aus schnell zu erreichen ist. Er dient den Bürgern von Dossenheim und Umgebung als Naherholungsgebiet und ist stark frequentiert. Er ist einer der letzten Rückzugsgebiete für die heimische Tierwelt. Dieses Areal muss als Naturrause erhalten bleiben.“

„Unsere Kinder sind hier in Dossenheim aufgewachsen und im Ort, in der Nachbarschaft sowie in Vereinen sozialisiert worden bzw. werden es weiterhin. Sie besuchen hier den Kindergarten und werden hier auch zur Schule gehen. Wir, die Eltern, sind hier in der Umgebung inzwischen beruflich angekommen und genießen Dossenheim als den Dreh- und Angelpunkt unseres Lebens. Mit einem Abstrich: Wie so vielen Familien in einer ähnlichen Lebenslage wie der unseren ist es uns trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen, unser beengtes Mietshaus zu einem Eigenheim upzugraden. Abgesehen davon, dass es quasi keine Angebote auf den freien Markt schaffen, hat sich das Preisniveau inzwischen in Höhen geschraubt, in denen uns trotz einer eigentlich sehr guten individuellen Kapitallage die Finanzierung zunehmend schwierig fiel (sowieso rein theoretisch wohlgeplant). Wir wünschen uns deshalb schon seit langem, dass hier vor Ort (also in Dossenheim oder Schriesheim) Neubaugebiete entstehen, am liebsten dergestalt, dass sich Schwellenhaushalte wie der unsrige den Erwerb bzw. Bau einer Immobilie leisten können (ähnlich dem Mark-Twain-Village-Projekt). Den in den Flächensteckbriefen für die in Schriesheim und Dossenheim vorgeschlagenen neuen Bauflächen enthaltenen Bewertungen des Konfliktpotenzials, das der Neuerschließung in den genannten Lagen innewohnt, ist nicht zu widersprechen, insbesondere hinsichtlich der umweltbezogenen Eignung. Hier wäre wohl eine zumindest partielle Erschließung (wie für die Dossenheimer Fläche angeführt) wünschenswert, die auf ökologische und siedlungsplanerische Nachhaltigkeit setzt, die wiederum durch bauliche Auflagen seitens der Kommune erwirkt werden muss, um ein projiziertes Konfliktpotenzial zu entschärfen. Wir würden uns immens freuen, wenn neue Bauflächen erschlossen würden. Ökologische Nachhaltigkeit ist stets auch im Schulterschluss mit sozialer Nachhaltigkeit zu denken.“

„Ich möchte hiermit zum Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans Stellung nehmen, konkret zur Fläche „02.01 Dossenheim – Nördlich des Keltenwegs“. Ich erachte eine weitere Vorhaltung dieser Fläche, die im Entwurf nochmals um eine bisher für eine Erweiterung des Friedhofs vorgehaltene Fläche vergrößert wurde, zur Wohnbebauung aus den folgenden Gründen, die zum Teil auch bereits von Ihnen selbst festgestellt wurden, für ungeeignet: In diesem Areal hat sich in der Vergangenheit eine reiche Tierwelt angesiedelt. Tiere unterscheiden nunmal nicht danach, ob sie sich im angrenzenden FFH-Gebiet befinden oder im Vorhaltegebiet zur Wohnbebauung. Die Fläche befindet sich größtenteils innerhalb der Freiraumzäsur zwischen Dossenheim und Schriesheim und ist sehr wichtig für den Luftaustausch. Es ist in diesem Zshg. umso bedauerlicher, dass durch die Errichtung der „Ecologis-Häuser“ entlang der B3 vor einigen Jahren hier quasi ein Riegel eingeschoben wurde. Diesem Fehler sollte aber kein weiterer folgen. Die Fläche dient mit ihren Spazierwegen, den Gärten und ihrer Fauna der Naherholung der Bevölkerung im nördlichen Teil Dossenheims. Selbstverständlich gibt es im weiteren Verlauf Richtung Schriesheim noch weitere Naherholungsareale zum Spaziergehen, aber diese Fläche des „Augustenbühls“ hat einen eigenen Charakter und wäre in jedem Fall ein erheblicher Verlust. Die Erschließung dieser Fläche zur Wohnbebauung würde eine starke Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit sich bringen und insbesondere für Probleme bei der Querung der B3 inkl. VRN-Schieneverkehr Richtung Autobahn an den Zufahrten „Lorscher Weg“ und „Schwabenheimer Straße“ sorgen. Hier sowie auf der B3 selbst kommt es zu Zeiten des Berufsverkehrs auch jetzt schon zu größeren Stauungen – dies würde nochmals deutlich zunehmen. Großes Konfliktpotenzial zwischen Befürwortern und Gegnern wenn eine Umlegung akut wird mit Flugblatt-/Unterschriftenaktionen (möglicherweise sogar Demonstrationen), entsprechender Presse, evtl. Prozessen und einer sich daraus ergebenden starken Belastung des sozialen Klimas im Ort und im Gemeinderat. Alternativ möchte ich vorschlagen, über Vorhalteflächen zur Wohnbebauung westlich der bestehenden Wohnbebauung nachzudenken, d.h. im Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Süd (Vorhaltefläche 02-02) im Süden und der Gemarkungsgrenze zu Schriesheim im Norden. Hierdurch entfielen auch das Problem des zusätzlichen Pendlerverkehrs, da keine Querung von B3 und VRN-Schieneverkehr mehr notwendig wäre, um auf die Autobahn zu gelangen. Ich denke, dass die Randstraße westlich von „West II“ (hier müssten von Dossenheim ggf. Fördergelder zurückgezahlt werden), die mögliche Lärmbelastung durch die Autobahn (gemäß LärmAtlas gering) und ein mögliches Hochwasserrisiko keine k.o.-Kriterien darstellen und lösbar sowie in der Gesamtbeurteilung niedriger zu bewerten sind als die Nachteile durch eine Bebauung an der aktuell vorgesehenen Stelle.“

„Gerne möchte ich von der Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dossenheim abzugeben, Gebrauch machen. Dossenheim ist eine attraktive Gemeinde mit einer guten Verkehrsanbindung, sowohl mit dem PKW (direkte Autobahnzu- und -abfahrt) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die ausgewiesene Entwicklungsfläche für Dossenheim oberhalb der B3, in leichter aber ausgesprochen schöner Hanglage, umgeben von Gärten, ist meines Erachtens eine sehr attraktive und sicherlich begehrte Wohnlage. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut zu Fuß möglich und die Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern, als auch ums Kaufland sind sehr gut erreichbar. Das Gebiet ist bereits oberhalb und unterhalb erschlossen und bebaut, so dass auch die Anschlusskosten im Rahmen bleiben können. Die Erweiterung von Dossenheim würde die Gemeinde sehr beleben und insbesondere die Geschäftsstruktur im alten Ortskern könnte davon profitieren.“

„Ich würde gerne im Dossenheimer Norden in Zukunft bauen können. Als Mieter der zur Zeit von starkem Mietpreisanstieg betroffen ist (später droht Altersarmut) und auch aus sozialen Gesichtspunkten bin ich der Meinung, dass sich dieses Gebiet (südlich des Mantelbaches) ideal zur Wohnbebauung und zur Abrundung der Wohngemeinde Dossenheim entwickeln ließe. Problematisch insbesondere unter Umweltgesichtspunkten finde ich hingegen, das zunehmend nur abgelegene Gemeinden wie Wilhelmsfeld und noch weiter abgelegene Gemeinden die Einzigen sind, die noch Bauflächen anbieten bzw. ausweisen. (Das ganze bei starkem Bevölkerungswachstum in unserer Region)! Dadurch entsteht viel mehr ständiger Pendelverkehr, der natürliche Ressourcen (Öl) verschwendet, Luft verschmutzt, die Tierwelt und Menschen stresst und den Naturraum Odenwald beschädigt (Rodungen). Nah an den Arbeitsplätzen und Kliniken/Unis zu wohnen ist der entscheidende Vorteil, den Dossenheim bietet. Dieses Gebiet hoffentlich bald schön und geschmackvoll für Menschen zu entwickeln würde unsere Region positiv voranbringen! Leider scheint es keine Foren für positive Stimmen mehr zu geben bitte dennoch darum gehört zu werden. Als Naturliebhaber und ökologisch interessierter Mensch empfinde ich die Einschränkungen die der BUND auferlegen will, als völlig unangemessen und zu kurz gedacht. An anderen Stellen kann man der Natur Flächen wieder zuführen (was ja in anderen Teilen Deutschlands auch geschieht) aber bitte nicht in einer Region die hohen Bevölkerungszuwachs verzeichnet – wir als Menschen möchten auch menschenwürdig leben können (nicht auf oder im Einzugsgebiet von Müllhalde/entsorgungsunternehmen). Polemisch zugespitzt ausgedrückt: andere Einschränkungen und auf die Zukunft festlegen zu wollen (leider wohl ein neuer Volkssport) wenn man in der eigenen warmen Hütte sitzt und den Treppenabsatz noch vermieten kann – gegen dieses Ansinnen einiger vermeintlicher Naturliebhaber möchte ich hier protestieren!“

„Die Lage am Fuße des Ölberges mit den dort befindlichen Naturschutzgebieten ergibt einen landschaftstypischen Ortsrand von hoher Bedeutung der auch einen großen Erholungswert darstellt.“

„In Bezug auf Ihren Vortrag während der Gemeinderatssitzung in Dossenheim möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich einen Erhalt des Bauerwartungslandes „Augustenbühl“ nördlich des Dossenheimer Friedhofes für sehr wichtig halte und Bestrebungen dieses Gebiet „Augustenbühl“ aus dem FNP herauszunehmen für völlig falsch halte. Dossenheim kann sich nur noch Richtung Norden ausdehnen. Im Osten ist eine Ausdehnung aufgrund der Topographie unmöglich, im Süden ist die Entwicklung bereits abgeschlossen und im Westen verhindert aufgrund des vorwiegenden Westwinds der Lärm der Autobahn eine weitere Ausdehnung. Da Dossenheim nur noch die seit bereits 40 Jahren bestehende Fläche zur weiteren Ausdehnung zu Verfügung hat, wäre eine Herausnahme/Rückgabe dieser Fläche aus dem FNP nicht zu vertreten. ... Viele Häuser aus Dossenheim sind nicht seniorengerecht. Senioren, die gerne in Dossenheim bleiben wollen, müsste man die Möglichkeit geben in neuen geeigneten Wohnungen/Häusern leben zu können, dadurch könnten bestehende Häuser für junge Familien frei werden. Auch hierfür braucht man Bauland. Der Gemeinderat in Dossenheim muss bei Bedarf die Möglichkeit haben neues Bauland ausweisen zu können, man muss nicht gleich die gesamte Fläche des Augustenbühls auf einmal umlegen, aber der Gemeinderat sollte die Möglichkeiten haben reagieren zu können.“

Zweite Bürgerbeteiligung für das gesamte Verbandsgebiet

In der zweiten Beteiligung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB war im Herbst 2019 das Gebiet „Augustenbühl“ im Fokus der öffentlichen Diskussion:

- ▶ Insgesamt gingen 44 Stellungnahmen aus Dossenheim ein
- ▶ Davon waren 37 Stellungnahmen gegen eine bauliche Nutzung des Augustenbühls, 7 waren für die Beibehaltung der bisherigen Planung
- ▶ Unter anderem wurde das Ergebnis einer „Onlinepetition“ übergeben, wonach sich 103 Personen aus Dossenheim gegen die bauliche Nutzung des Augustenbühls aussprechen
- ➔ Beschlüsse, Dossenheim aus dem Verfahren zu entkoppeln
- ➔ Verfahren wird nun fortgeführt



Umweltbelange - Ergebnisse des Gutachtens

Aufgabenstellung und Methodik der Untersuchung

Die BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg wurde vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim mit der Erstellung der vertiefenden Betrachtung der umweltfachlichen Belange beauftragt, die folgende Inhalte hat:

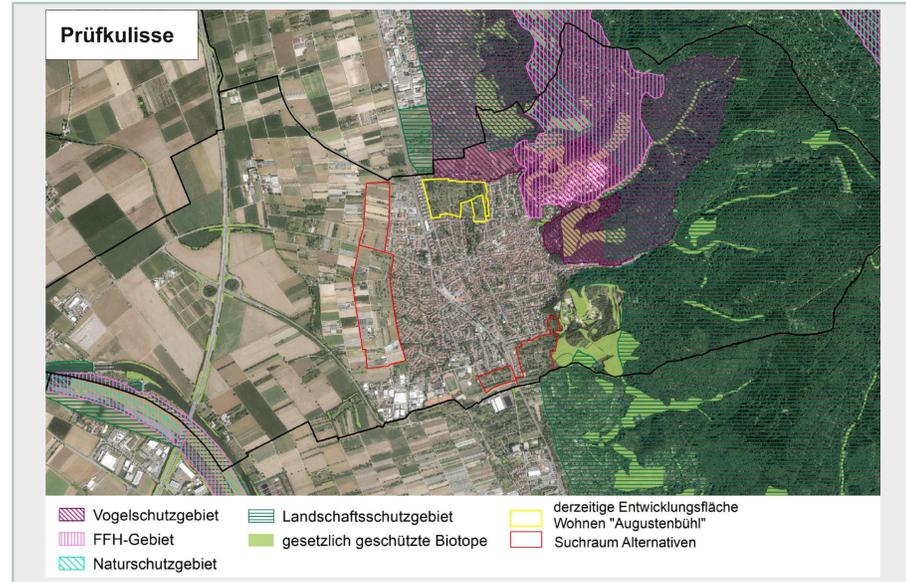
Teil A „Augustenbühl“:

- ▶ Vertiefende Betrachtung der umweltfachlichen Belange „Augustenbühl“
- ▶ spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung des „Augustenbühls“ für Vögel
- ▶ Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

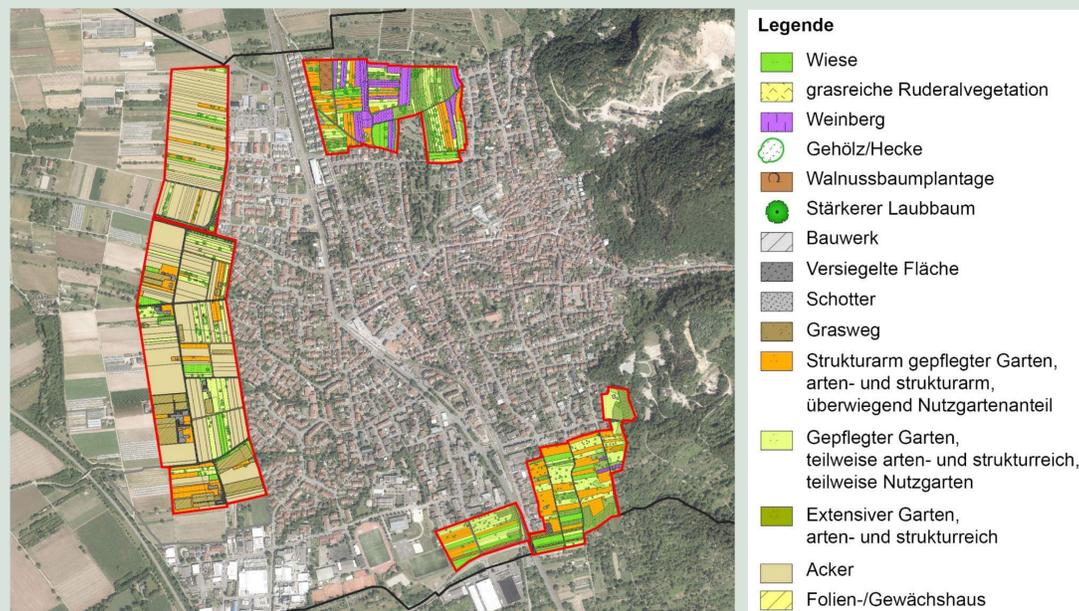
Teil B Alternativenprüfung:

- ▶ Bewertung von allen in Betracht kommenden Alternativflächen.

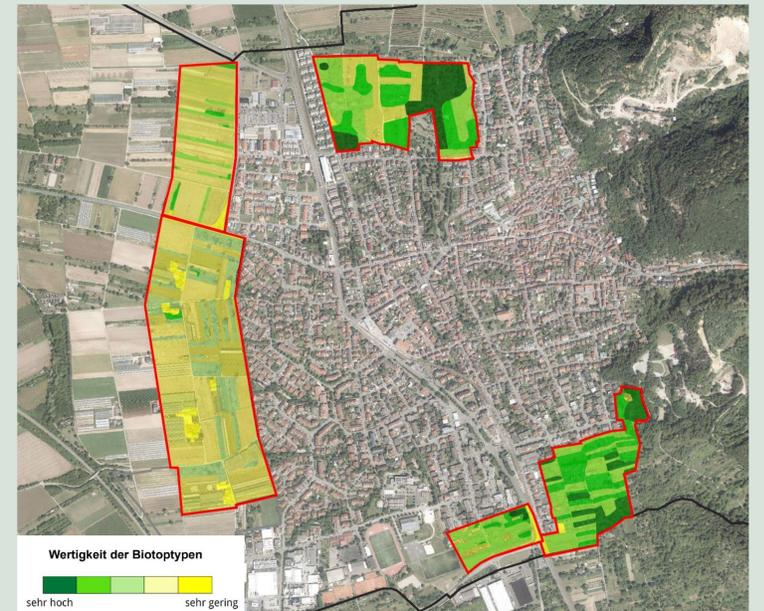
Hier erstreckt sich der Suchraum über alle Siedlungsrandbereiche, die nicht schon mit naturschutzrechtlichen Restriktionen überlagert werden.



Bestandserhebung Biotoptypen



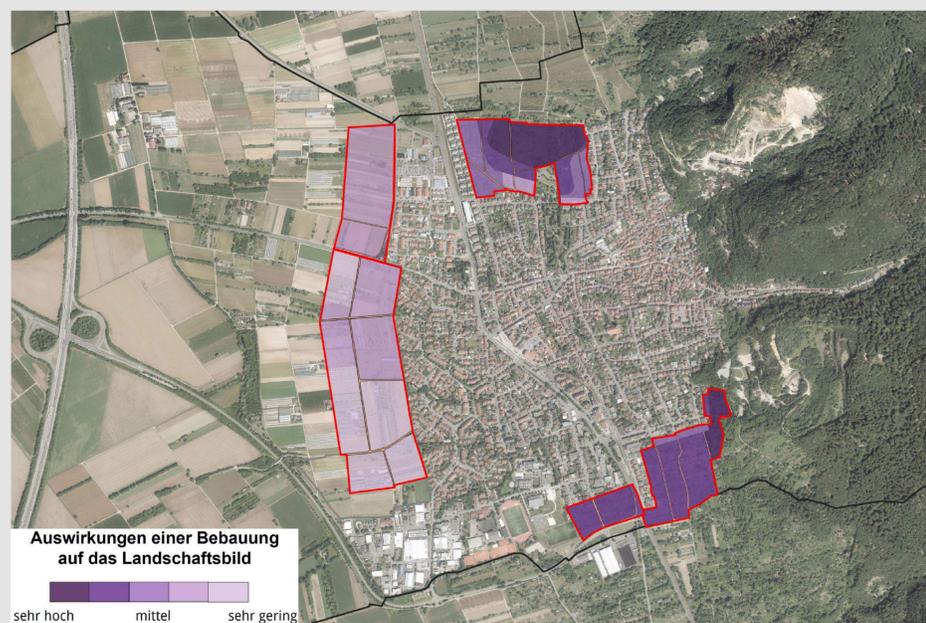
Bewertung der Wertigkeit der Biotoptypen



Hinweis: Die Bestandserfassung und -bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der LUBW von 2005.

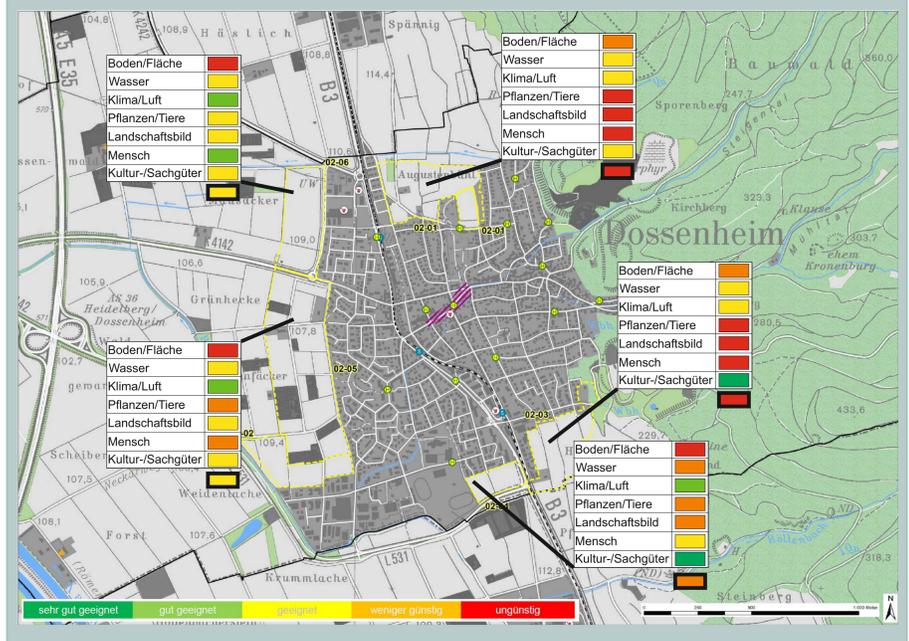
Bewertung Landschaftsbild

- Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung



Schutzgutbezogene Bewertung gemäß § 2a BauGB

Bewertung der Umweltauswirkungen einer möglichen Bebauung



Fazit der vertiefenden Untersuchung Umwelt

- ▶ Hochwertige Böden sind in nahezu allen Untersuchungsbereichen zu finden (Landwirtschaftliche Flächen von hoher Bedeutung)
- ▶ Eingriffe in hochwertige Böden und gleichzeitig hochwertige Biotope führen zu hohem Ausgleichsbedarf
- ▶ Alte hochwertige Gehölze haben auch eine hohe Bedeutung für den Artenschutz (Vögel, Käfer etc.)
- ▶ Eine Fragmentierung der Fläche durch eine Bebauung ist grundsätzlich zu vermeiden und zusammenhängende Strukturen und Freiräume (lokal und überörtlich) sind zu erhalten (Funktionsfähigkeit)

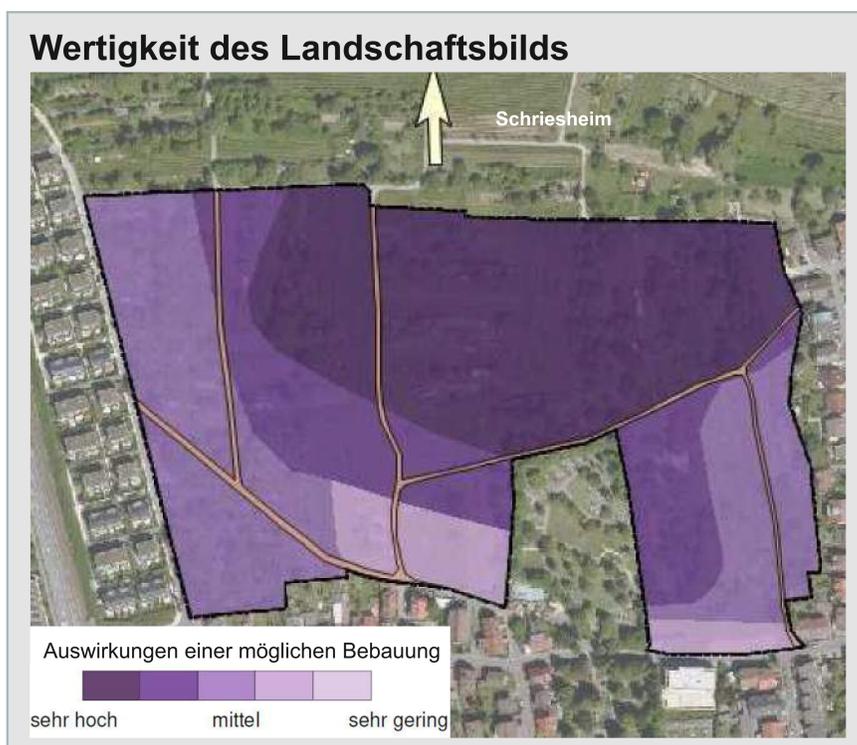
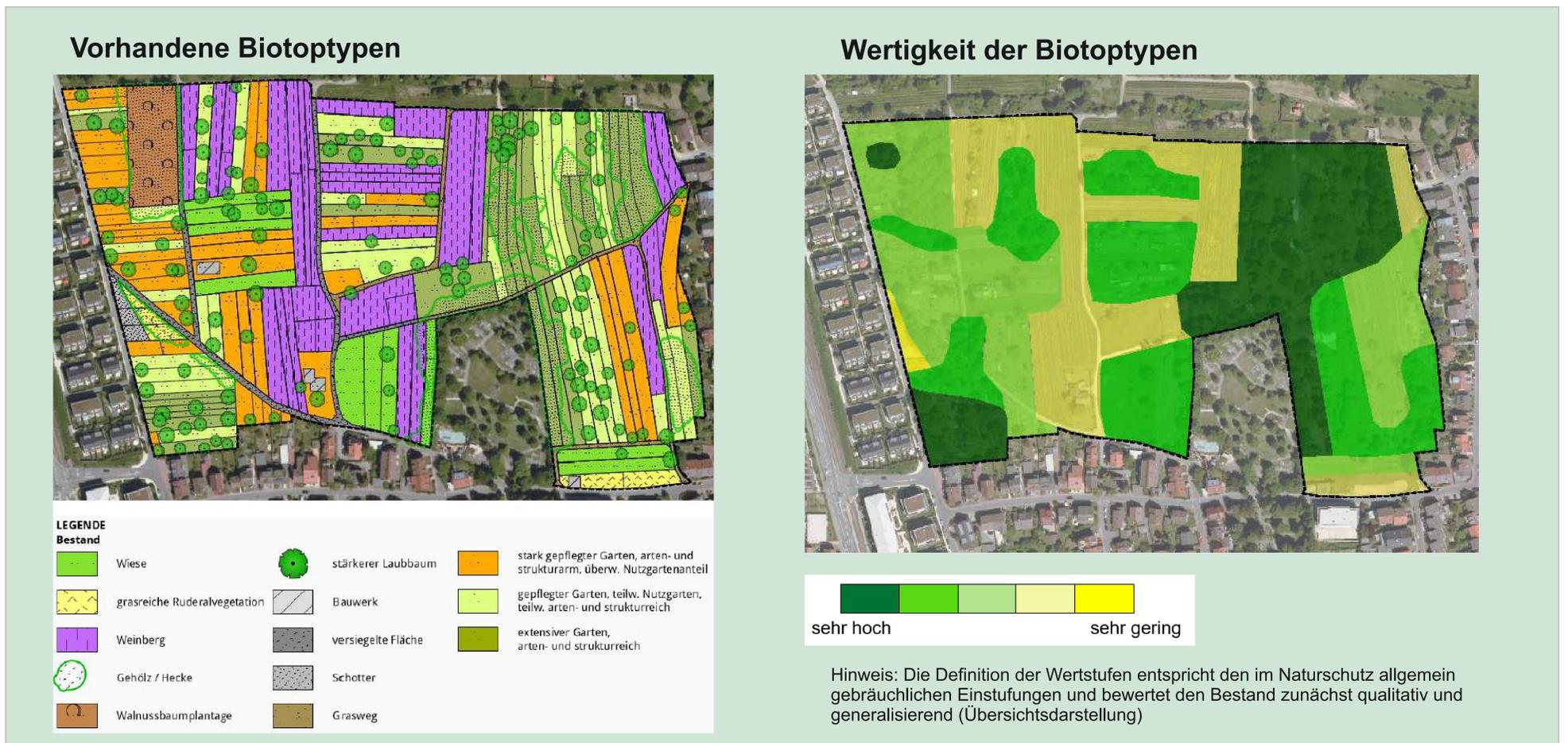
- ▶ Berghänge weisen typische Charakteristika der Bergstraße auf (ortsbildprägend, hohe Attraktivität für Erholungssuchende)
- ▶ Exponierte Lagen mit Fernwirkung sollten möglichst von einer Bebauung freigehalten werden.
- ▶ Flächen im Hangbereich haben höhere klimatologische Bedeutung (Kaltluftentstehungs- und abflussflächen)
- ▶ Aufnahme von Flächenalternativen als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Empfindlichkeiten möglich.

Hinweis: Das gesamte Umweltgutachten kann den Beteiligungsunterlagen entnommen werden.



Umweltbelange - „Augustenbühl“

Vertiefende Untersuchung des „Augustenbühls“



Artenschutz und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „Vögel“

- ▶ Habitatpotentialanalyse bereits im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP erfolgt (Überschlägige Vorabschätzung) --> Ergebnis: sehr hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotential bei der Artengruppe Vögel, hohes bei der Artengruppe Fledermäuse zu erwarten.
- ▶ Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung „Vögel“ (Frühjahr 2021)

Ergebnis:

- Bei großflächiger Bebauung Verlust von Revieren und negative Auswirkung auf angrenzendes Vogelschutzgebiet zu erwarten.
- In Teilbereichen aber Unterschiede sichtbar.
- Intensität der negativen Auswirkungen steht in Abhängigkeit zu Umfang und Lage einer möglichen Bebauung.

Vogelkartierung

Legende

Übersichtsgebiet	Gartengamsvögel	Nachtigall	Zunkervogel
Amselweber	Gartenschwamm	Blaurainette	Zilpzalp
Amsel	Grünspecht	Ringeltaube	
Blauschneise	Heisterhänke	Singvögel	
Buchfink	Hausrotschwanz	Star	
Buntspecht	Haussperling	Tannenmeise	
Dorngrasmücke	Heckenbraunelle	Turmfalke	
Eichelhäher	Kuckuck	Wacholderdrossel	
Elster	Mönchsgrasmücke	Weidenfink	

Überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

- ▶ Im Falle einer großflächigen Bebauung ist ein hoher Ausgleichbedarf vor allem durch den Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden zu erwarten, der nahezu nicht auszugleichen wäre (Ausgleichsdefizit über 2 Mio. Ökopunkte).
- ▶ **Eine kleinflächigere Bebauung ist nicht ausgeschlossen. Das Gutachten enthält detaillierte Aussagen, welche Teilräume in welcher Weise schützenswert sind.**
- ▶ Eine Fragmentierung der Fläche sollte vermieden werden.

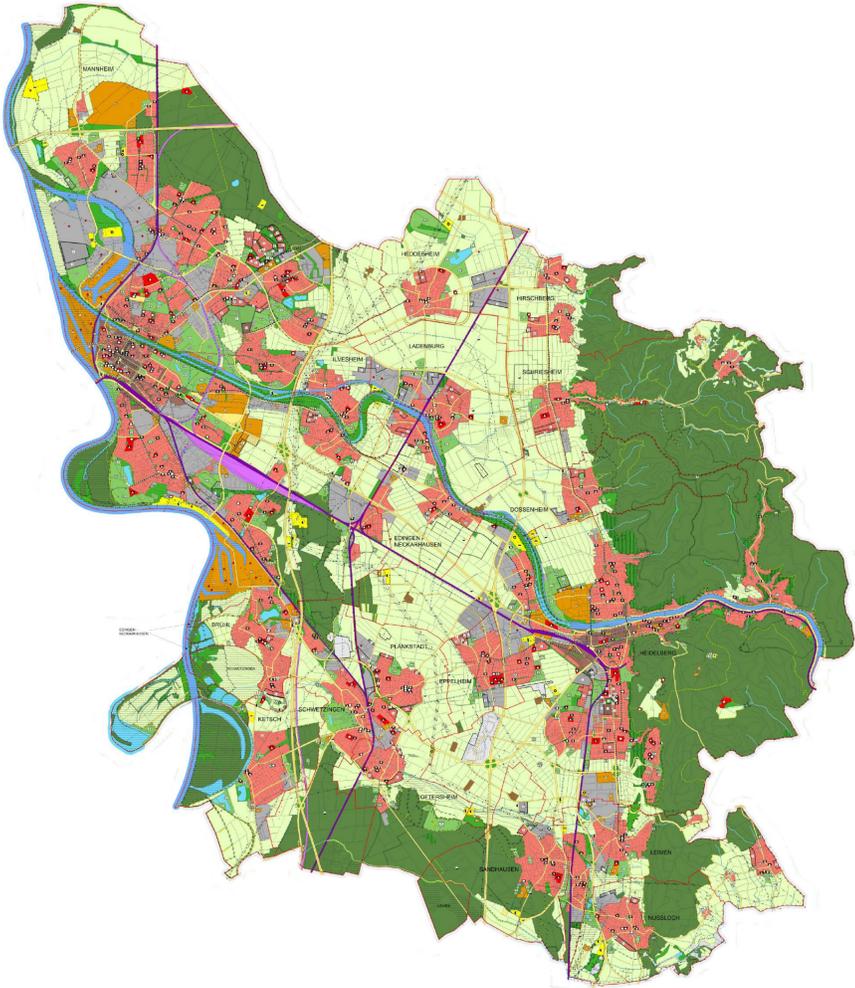
Ergebnis: Unterschiedliche Wertigkeiten

- ▶ Das Gebiet ist v. a. geprägt von mittel bis hochwertigen Biotopen und weist ein typisches charakteristisches Landschaftsbild der Bergstraße auf.
- ▶ Aufgrund der Lage am Hangfuß ist das Gebiet z.T. weithin sichtbar und es wird als Naherholungsgebiet genutzt.
- ▶ Der Bereich im Nordosten, der durch Gehölze geprägt ist, sowie der Bereich im Südwesten des Planungsgebiets und direkt östlich des Friedhofs sind aufgrund ihrer Größe und Altersstruktur als die hochwertigsten Bereiche anzusehen.
- ▶ Die Fläche wird i.H.a. das Vogelvorkommen als artenreich beurteilt. Die aus Artenschutzsicht besonders kritischen Bereiche sind deckungsgleich mit den vorher genannten.



Ziele der interkommunalen Siedlungsentwicklung

Interkommunaler Flächennutzungsplan

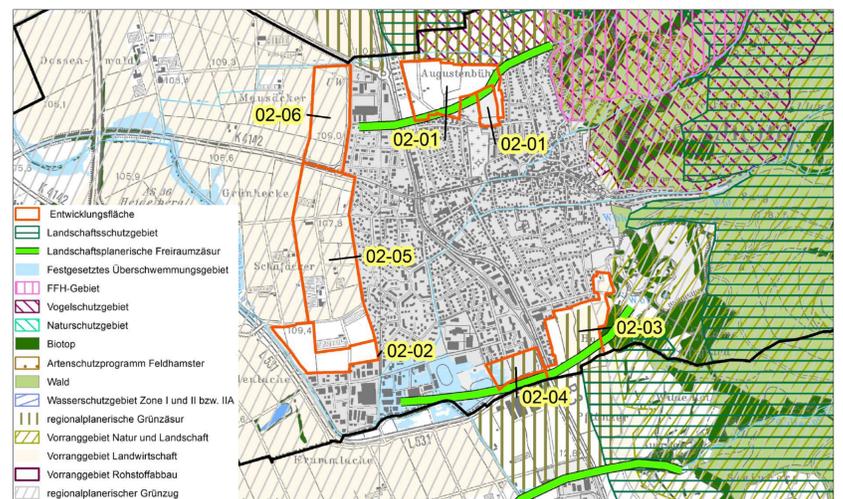


- ▶ Rechtskräftig seit Juli 2020
- ▶ Dossenheim wurde aus dem Verfahren entkoppelt

Wesentliche Planungskriterien

- ▶ Angemessene Bereitstellung von Wohnbauflächen
- ▶ Innen- vor Außenentwicklung
- ▶ Schutz von Natur und Landschaft
- ▶ Keine Fragmentierung der Freiraum- und Siedlungsstruktur
- ▶ Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen
- ▶ Erhalt der Freiraumzäsuren entlang der Bergstraße
- ▶ Stadt der kurzen Wege

Umweltbezogene Planungsbelange



„Flächen sparen“ im Wohnungsbau

Anlass

- ▶ Gebiet des Nachbarschaftsverbandes gehört bereits jetzt zu den am dichtesten bebauten Räumen in Baden-Württemberg
- ▶ Neue Wohnbauflächen stehen daher regelmäßig im Zielkonflikt mit den Erfordernissen der Landwirtschaft, des Freiraum- und Naturschutzes

Interkommunale Zusammenarbeit zum Wohnungsbau

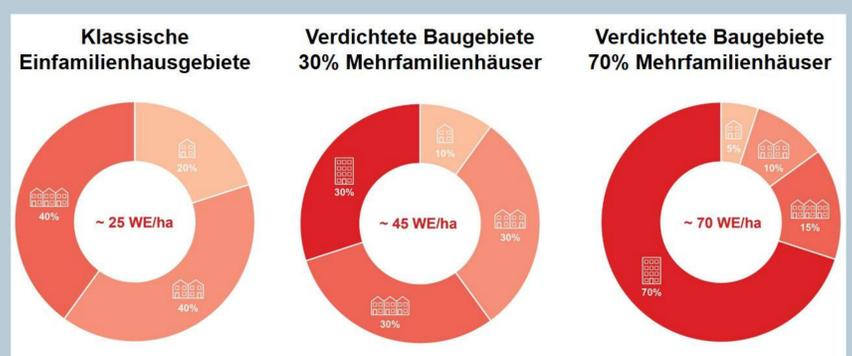
- ▶ Beschluss der Verbandsversammlung vom 13.12.2018 Konzepte für einen flächensparenden Wohnungsbau zu konkretisieren
- ▶ Aktuelles Vorgehen: Entwicklungen im Wohnungsbau sichtbar machen und Diskussion über Ausgestaltung von zukünftigen Wohngebieten anstoßen



Perspektiven für den zukünftigen Wohnungsbau

- ▶ Spannungsfeld zwischen harmonischer Fortentwicklung des Siedlungskörpers und regionaler Versorgung mit Wohnraum
- ▶ Neben der örtlichen Perspektive steht die gemeinsame Verantwortung für eine langfristige und nachhaltige Siedlungsentwicklung der Region
- ▶ „Flächen sparen“ durch kompakte Wohngebiete

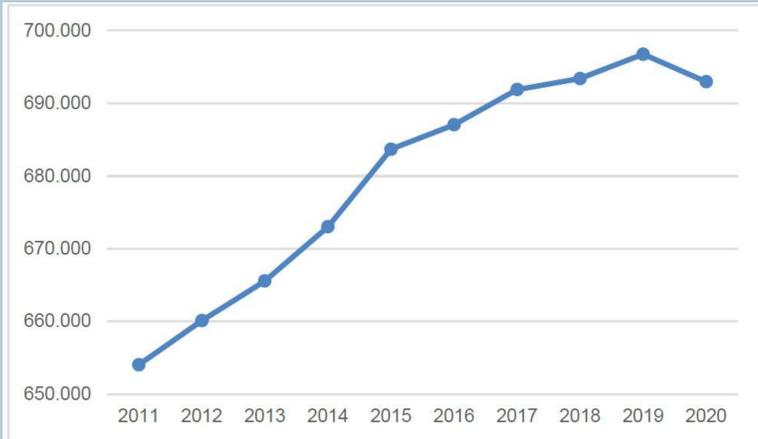
Exemplarische Dichtewerte von Baugebieten



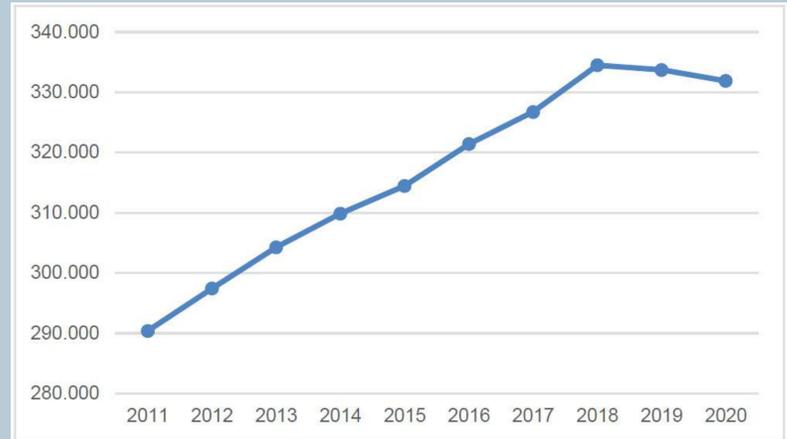
Entwicklungstrends zur interkommunalen Siedlungsentwicklung

Bevölkerung und Beschäftigte

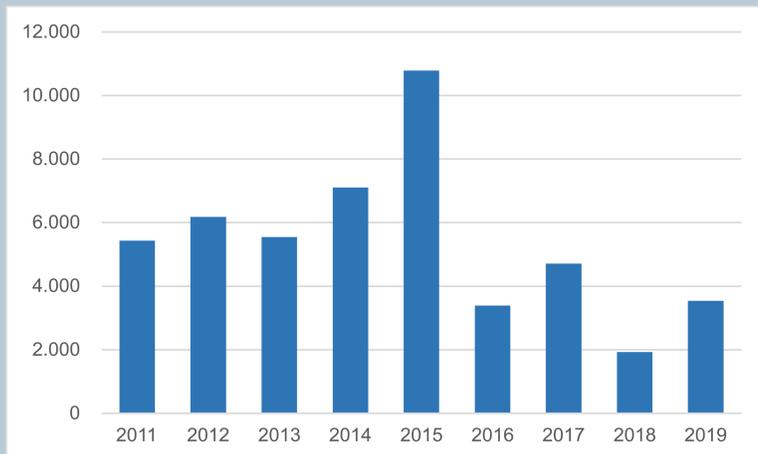
Bevölkerungsentwicklung



Entwicklung Beschäftigte



Wanderungssaldo



- ▶ Die Bevölkerungszahl und die Anzahl der Beschäftigten wächst im Bereich des Nachbarschaftsverbandes seit vielen Jahren kontinuierlich
- ▶ Alle Prognosen gehen übereinstimmend davon aus, dass dieses Wachstum auch für die nächsten Jahre anhält
- ▶ Wesentlicher Grund dafür sind die weiterhin zu erwartenden kontinuierlichen und großräumigen Wanderungsgewinne

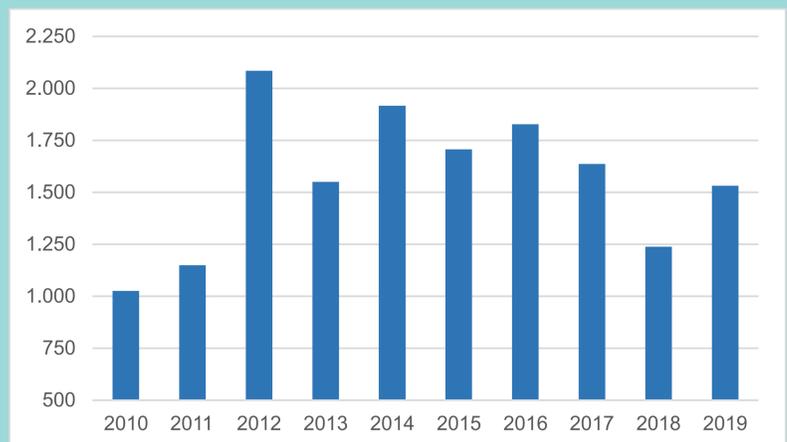
➔ Bereitstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich

Wohnungsbau

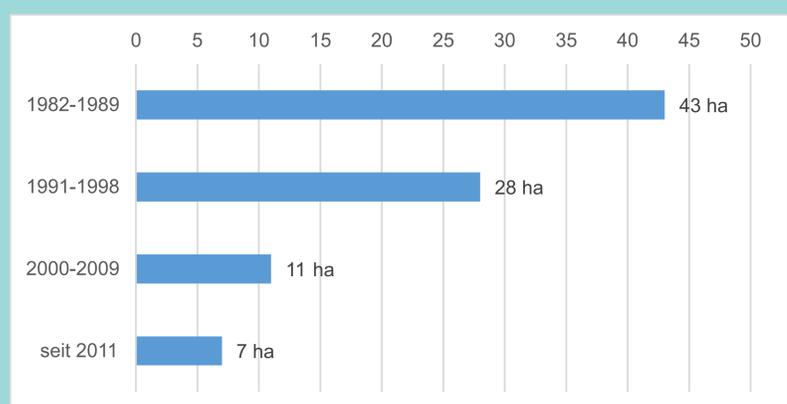
Regionaler Wohnungsmarkt

- ▶ Wohnungssuchende orientieren sich bei Angebotsengpässen nicht allein am bisherigen Wohnort. Wenn ein attraktiveres Angebot in einem benachbarten Ort gefunden wird, kommt es in der Regel zu einem Ortswechsel.

Fertigstellung neuer Wohnungen

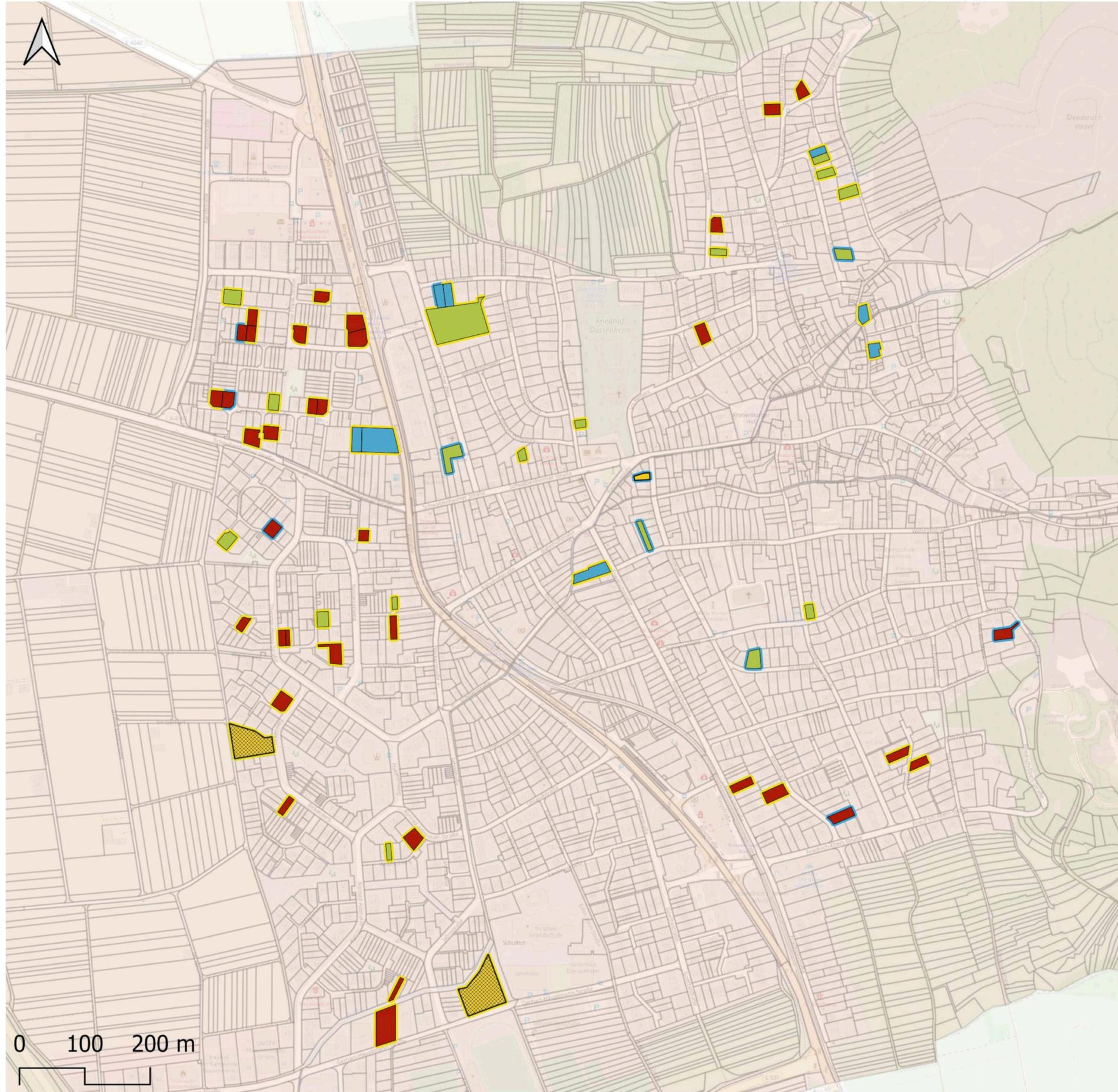


Rückgang Flächeninanspruchnahme im Außenbereich



Dossenheim - Wanderungen 2010 bis 2020			
Verbandsmitglied	Zuzug	Wegzug	Summe
Brühl	7	26	33
Edingen-Neckarhausen	79	113	192
Eppelheim	232	242	474
Heddesheim	26	94	120
Heidelberg	4.111	3.125	7.236
Hirschberg	174	280	454
Ilvesheim	18	48	66
Ketsch	7	14	21
Ladenburg	106	207	313
Leimen	149	173	322
Mannheim	503	532	1.035
Nußloch	49	78	127
Oftersheim	13	28	41
Plankstadt	20	34	55
Sandhausen	51	105	156
Schriesheim	706	910	1616
Schwetzingen	38	82	120
Summe NV	6.291	6.091	12.382
Summe außerhalb NV	8.393	7.972	16.365
Summe	14.684	14.063	28.747

Innenentwicklungspotentiale in Dossenheim



Gemeinde
Dossenheim



Innenentwicklungspotentiale
der Gemeinde Dossenheim

ERGEBNISSE BEGEGHUNG

Flächenbauliche Bewertung

- Baulücken
- Mindernutzung
- Nachverdichtung
- Freifläche

Planungsrecht

- Qualifizierter B-Plan
nach § 30 BauGB
- Unbeplanter Innenbereich
nach § 34 BauGB

Eigentumsstatus

- privat
- Kommunal

Im Auftrag

Gemeinde Dossenheim
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim
www.dossenheim.de

Bearbeitung

DSK STADT
ENTWICKLUNG

Daten-
grundlage

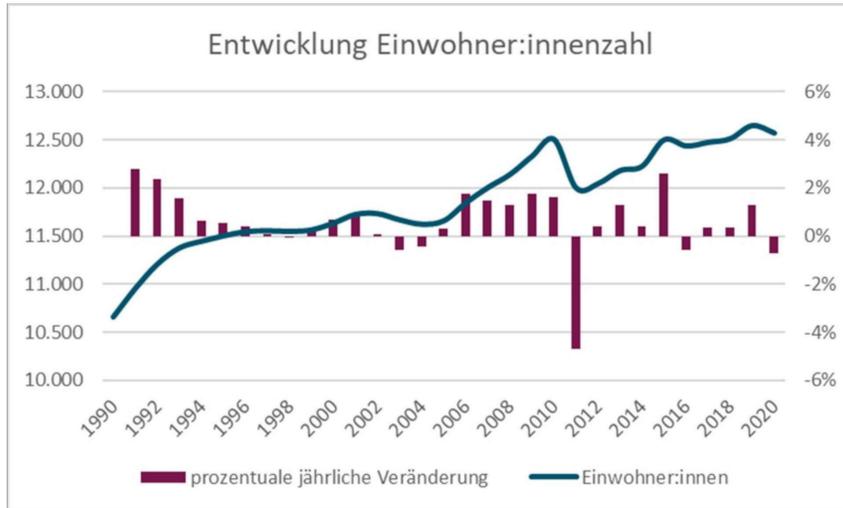
Geobasisdaten: ALKIS
- Genehmigung
OpenStreetMaps
Eigene Erhebung

Stand

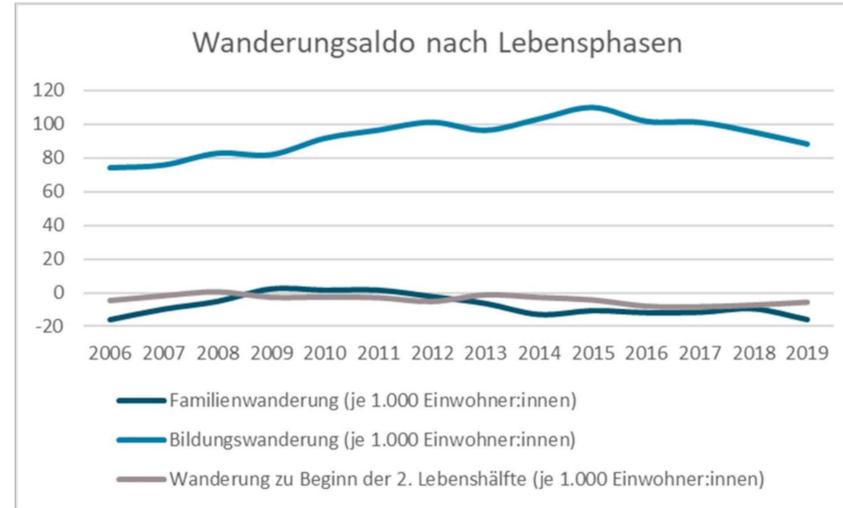
Mai 2022

Besteht in Dossenheim Bedarf nach mehr Wohnraum?

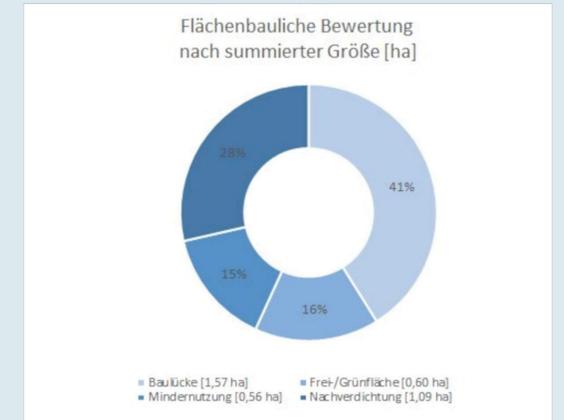
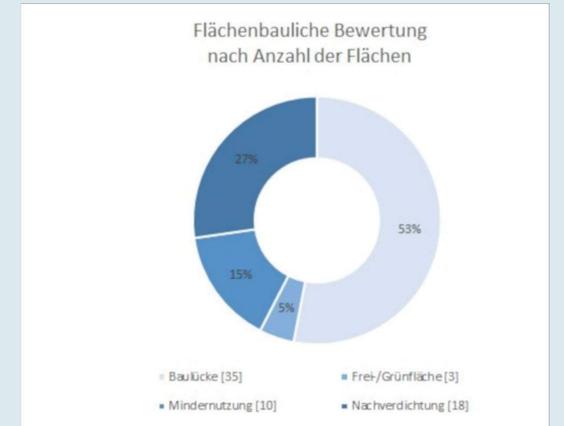
Zunahme der Einwohner:innenzahl



Auffallend positives Wanderungssaldo bei Bildungswanderungen



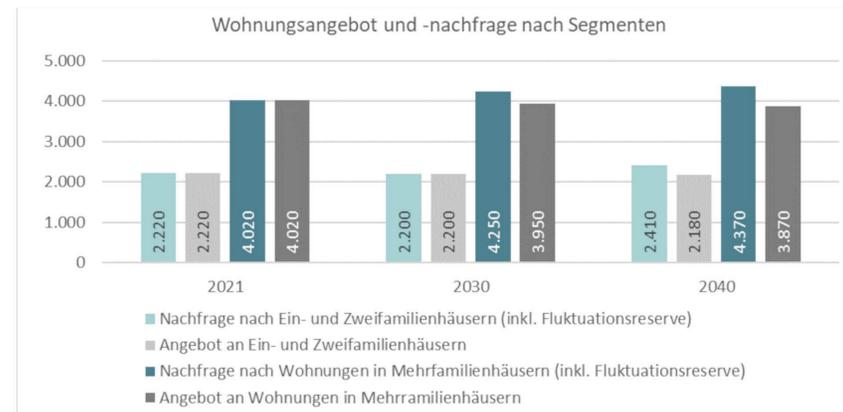
Welche Flächenpotentiale sind in Dossenheim vorhanden?



Defizit an preisgünstigen Wohnungen

	Einkommengrenzen	Mietobergrenzen (BKM)	Wohnflächen*	Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen	Mietwohnungen innerhalb der Mietobergrenzen	Bilanz
1 PHH	13.896 €	591 €	bis 45 m ²	600	570	-30
2 PHH	19.080 €	716 €	bis 60 m ²	100	370	270
3 PHH	22.896 €	853 €	bis 75 m ²	30	360	340
4+ PHH*	31.536 €	1.066 €	ab 75 m ²	60	550	490
Gesamt				790	1.850	1.070

Wohnungsnachfrage übersteigt perspektivisch das -angebot



Hinweise / Anmerkungen: