

## ANLAGE 1: STELLUNGNAHMEN BEHÖRDENBETEILIGUNG IM ORIGINALWORTLAUT

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.

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregungen FNP
<b>Mitglieder im Nachbarschaftsverband</b>				
1.	Bürgermeisteramt Brühl			
2.	Bürgermeisteramt Dossenheim			
3.	Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen	07.07.2022	X	
4.	Stadtverwaltung Eppelheim			
5.	Bürgermeisteramt Heddesheim	07.07.2022	X	
6.	Stadtverwaltung Heidelberg	15.08.2022		X
7.	Bürgermeisteramt Hirschberg an der Bergstraße			
8.	Bürgermeisteramt Ilvesheim			
9.	Gemeindeverwaltung Ketsch	08.07.2022	X	
10.	Bürgermeisteramt Ladenburg			
11.	Stadtverwaltung Leimen	28.07.2022	X	
12.	Stadtverwaltung Mannheim	02.08.2022	X	
13.	Bürgermeisteramt Nußloch			
14.	Gemeindeverwaltung Oftersheim	06.07.2022	X	
15.	Gemeindeverwaltung Plankstadt			
16.	Gemeindeverwaltung Sandhausen			
17.	Stadtverwaltung Schriesheim			
18.	Stadtverwaltung Schwetzingen			
19.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dezernat IV			
<b>Behörden</b>				
20.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 Raumordnung	29.07.2022		X
21.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5 Ref. 54.1 Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung	18.08.2022		X
22.	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	05.08.2022		X
23.	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	25.07.2022		X
24.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	08.07.2022	X	
25.	Verband Region Rhein-Neckar	16.08.2022		X

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregungen FNP
26.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Baurechtsamt	11.08.2022	X	
27.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Untere Umweltschutzbehörde	27.07.2022		X
28.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Wasserrechtsamt, Untere Wasserrechtsbehörde	23.08.2022		X
29.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde	30.09.2022		X
30.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Straßenverkehrsamt	10.08.2022		X
31.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Straßenbauamt			
32.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV Amt für Nahverkehr und Strukturförderung			
33.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dez. V Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde			
34.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dez. V Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde	07.09.2022		X
35.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dez. V Kreisforstamt, Untere Forstbehörde	12.08.2022		X
36.	Landesbevollmächtigter für Bahnaufsicht Baden-Württemberg			
<b>Sonstige</b>				
37.	IHK Rhein-Neckar	17.08.2022		X
38.	HWK Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald			
39.	Evangelische Stiftung Schönau	07.07.2022	X	
40.	Evangelisches Kirchenverwaltungsamt			
41.	Katholischer Gesamtstiftungsrat	18.07.2022	X	
42.	NABU Rhein-Neckar-Odenwald			
43.	BUND LV Baden-Württemberg / BUND Rhein-Neckar-Odenwald	04.08.2022		X
43a.	BUND OV Dossenheim	04.08.2022		X
44.	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.			
45.	Kreisbauernverband Rhein-Neckar e.V.			
46.	Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V.			

## Ixmann-Müller, Silke 61


---

**Von:** Müller, Martin 61  
**Gesendet:** Donnerstag, 7. Juli 2022 08:21  
**An:** George, Anna 61; Ixmann-Müller, Silke 61  
**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
**Anlagen:** 02-000\_20220706\_SE\_TÖB\_Fortschreibung FNP Dossenheim\_Anschreiben 4-1.pdf

Mit freundlichen Grüßen  
 Martin Müller

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim  
 Tel.: 0621/106846  
 E-Mail: [martin.mueller@mannheim.de](mailto:martin.mueller@mannheim.de)  
[www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

Nachbarschaftsverband  
 Heidelberg-Mannheim 

---

**Von:** Eberle, Dominik <dominik.eberle@edingen-neckarhausen.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 7. Juli 2022 08:19  
**An:** Müller, Martin 61 <Martin.Mueller@mannheim.de>  
**Cc:** Bürgermeister <buergermeister@edingen-neckarhausen.de>  
**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau George,

die Belange der Gemeinde Edingen-Neckarhausen sind in diesem Fall nicht berührt, auf die Abgabe einer inhaltlichen Stellungnahme wird hiermit verzichtet.

Wir wünschen dem Verfahren zur Fortschreibung einen guten Verlauf.

Freundliche Grüße




---

**Von:** Ding, Tanja  
**Gesendet:** Mittwoch, 6. Juli 2022 15:33  
**An:** Bürgermeister <buergermeister@edingen-neckarhausen.de>; Eberle, Dominik <dominik.eberle@edingen-

neckarhausen.de>

**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

---

**Von:** George, Anna 61 [<mailto:Anna.George@mannheim.de>]

**Gesendet:** Mittwoch, 6. Juli 2022 15:31

**An:** Müller, Martin 61 <[Martin.Mueller@mannheim.de](mailto:Martin.Mueller@mannheim.de)>

**Betreff:** Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für die Gemeinde Dossenheim**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim soll für die Gemeinde Dossenheim fortgeschrieben werden.

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 geprüft und fortgeschrieben wird und dass alternative Flächen geprüft werden.

In die Alternativenprüfung miteinbezogen wurden alle Flächen im Siedlungszusammenhang, die nicht schon von naturschutzrechtlichen Restriktionen überlagert werden. Dabei handelt es sich um Suchräume. In vorliegendem Verfahrensschritt geht es insbesondere um die Frage, welche Bereiche für eine Wohnnutzung eher in Frage kommen würden und welche Bereiche aufgrund anderer Belange weniger bzw. nicht geeignet sind.

Wir bitten Sie bis **12.08.2022** um Mitteilung über die Belange, die aus Sicht Ihres Aufgabenbereichs bei der Planung zu berücksichtigen sind. Bitte äußern Sie sich auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist der Planentwurf vom 30.06.2022 bis 05.08.2022 ausgelegt.

Die Planunterlagen finden Sie unter folgendem Link:

<http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/beteiligung/unterlagen.html>

Gerne können Sie Ihre Stellungnahme auch per E-Mail abgeben. In diesem Fall bitten wir Sie, folgende E-Mailadresse zu verwenden:

[nachbarschaftsverband@mannheim.de](mailto:nachbarschaftsverband@mannheim.de)

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Anna George

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim

Tel.: 0621/2937850

E-Mail: [anna.george@mannheim.de](mailto:anna.george@mannheim.de)

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

**Ixmamm-Müller, Silke 61**

---

**Von:** George, Anna 61  
**Gesendet:** Donnerstag, 7. Juli 2022 13:51  
**An:** Ixmamm-Müller, Silke 61  
**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim -  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

---

**Von:** Pörsch, Christian <Christian.Poersch@heddesheim.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 7. Juli 2022 13:50  
**An:** George, Anna 61 <Anna.George@mannheim.de>  
**Betreff:** AW: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung der Gemeinde Heddesheim.  
Die Planung wirkt sich nicht unmittelbar auf die Gemeinde Heddesheim aus.  
Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.  
Christian Pörsch

Gemeinde Heddesheim  
- Amt für Städtebau und Hochbau -  
Fritz-Kessler-Platz  
68542 Heddesheim

Telefon: 06203/101-231  
Telefax: 06203/101-284  
<mailto:christian.poersch@heddesheim.de>  
<http://www.heddesheim.de>

---

**Von:** Gemeinde Heddesheim <gemeinde@heddesheim.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 7. Juli 2022 08:24  
**An:** Weitz, Achim <Achim.Weitz@heddesheim.de>; Pörsch, Christian <Christian.Poersch@heddesheim.de>  
**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit freundlichen Grüßen

Martina Merx

Gemeinde Heddesheim  
- Hauptverwaltung -  
Fritz-Kessler-Platz

68542 Heddesheim

Telefon: 06203/101-221

Telefax: 06203/101-211

<mailto:martina.merx@heddesheim.de>

<http://www.heddesheim.de>

---

**Von:** George, Anna 61 <[Anna.George@mannheim.de](mailto:Anna.George@mannheim.de)>

**Gesendet:** Mittwoch, 6. Juli 2022 15:31

**An:** Müller, Martin 61 <[Martin.Mueller@mannheim.de](mailto:Martin.Mueller@mannheim.de)>

**Betreff:** Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für die Gemeinde Dossenheim**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim soll für die Gemeinde Dossenheim fortgeschrieben werden.

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 geprüft und fortgeschrieben wird und dass alternative Flächen geprüft werden.

In die Alternativenprüfung miteinbezogen wurden alle Flächen im Siedlungszusammenhang, die nicht schon von naturschutzrechtlichen Restriktionen überlagert werden. Dabei handelt es sich um Suchräume. In vorliegendem Verfahrensschritt geht es insbesondere um die Frage, welche Bereiche für eine Wohnnutzung eher in Frage kommen würden und welche Bereiche aufgrund anderer Belange weniger bzw. nicht geeignet sind.

Wir bitten Sie bis **12.08.2022** um Mitteilung über die Belange, die aus Sicht Ihres Aufgabenbereichs bei der Planung zu berücksichtigen sind. Bitte äußern Sie sich auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist der Planentwurf vom 30.06.2022 bis 05.08.2022 ausgelegt.

Die Planunterlagen finden Sie unter folgendem Link:

<http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/beteiligung/unterlagen.html>

Gerne können Sie Ihre Stellungnahme auch per E-Mail abgeben. In diesem Fall bitten wir Sie, folgende E-Mailadresse zu verwenden:

[nachbarschaftsverband@mannheim.de](mailto:nachbarschaftsverband@mannheim.de)

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Anna George

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim

Tel.: 0621/2937850

E-Mail: [anna.george@mannheim.de](mailto:anna.george@mannheim.de)

**Ixmamm-Müller, Silke 61**


---

**Von:** Müller, Martin 61  
**Gesendet:** Montag, 15. August 2022 12:03  
**An:** George, Anna 61; Ixmamm-Müller, Silke 61  
**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim -  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
**Anlagen:** 02-000\_20220706\_SE\_TÖB\_Fortschreibung FNP Dossenheim\_Anschreiben  
4-1.pdf

Mit freundlichen Grüßen  
Martin Müller

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim  
Tel.: 0621/106846  
E-Mail: [martin.mueller@mannheim.de](mailto:martin.mueller@mannheim.de)  
[www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim 

---

**Von:** Ulrike.Lohe@Heidelberg.de <Ulrike.Lohe@Heidelberg.de>  
**Gesendet:** Montag, 15. August 2022 12:01  
**An:** Müller, Martin 61 <Martin.Mueller@mannheim.de>  
**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Hallo Herr Müller,

anbei doch noch ein Hinweis zur Fortschreibung FNP Dossenheim.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

Ulrike Lohe  
Dipl. Architektin, Stadtplanerin, Raumplanerin MAS ETH

Sachgebietsleiterin Vorbereitende Bauleitplanung  
Stadtplanungsamt Heidelberg  
Palais Graimberg, Kornmarkt 5  
69045 Heidelberg

Telefon: 06221 5823231  
[Ulrike.Lohe@Heidelberg.de](mailto:Ulrike.Lohe@Heidelberg.de)

---

**Von:** Fischer, Christine <Christine.Fischer@Heidelberg.de>  
**Gesendet:** Montag, 15. August 2022 11:58  
**An:** Lohe, Ulrike <Ulrike.Lohe@Heidelberg.de>  
**Cc:** Hoffmann, Peter <Peter.Hoffmann@Heidelberg.de>; Foltin, Markus <Markus.Foltin@Heidelberg.de>

**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Hallo Frau Lohe,

urlaubsbedingt konnten wir die Rückmeldefrist leider nicht einhalten.

Wir möchten Sie dennoch bitten, den folgenden Hinweis an den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim weiterzuleiten:

Die Stadt Heidelberg prüft derzeit, ob die Fläche des Erzeugergroßmarktes an der Gemarkungsgrenze zu Dossenheim zukünftig für die Anlage eines Park & Ride - Platzes geeignet ist. Sollte an dieser Stelle ein Park & Ride – Platz realisiert werden, könnte dies zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen führen als in der derzeitigen Situation.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.

Christine Fischer  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Abteilung Stadtentwicklung

**Stadt Heidelberg**  
Gaisbergstraße 11  
69115 Heidelberg

Telefon: 0 62 21 - 58 21550  
Telefax: 0 62 21 - 58 4621500  
[Stadtentwicklung@heidelberg.de](mailto:Stadtentwicklung@heidelberg.de)  
[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)

---

**Von:** 12 - Sekr. Amtsleitung <[Amt12AL@heidelberg.de](mailto:Amt12AL@heidelberg.de)>

**Gesendet:** Montag, 11. Juli 2022 12:19

**An:** Hoffmann, Peter <[Peter.Hoffmann@Heidelberg.de](mailto:Peter.Hoffmann@Heidelberg.de)>

**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Zum Weiteren.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.

Nicole Kempel  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Sekretariat

**Stadt Heidelberg**  
Gaisbergstraße 11  
69115 Heidelberg

Telefon: 06221 58-21500  
Telefax: 06221 58-4621500  
[Stadtentwicklung@heidelberg.de](mailto:Stadtentwicklung@heidelberg.de)  
[www.heidelberg.de](http://www.heidelberg.de)



---

**Von:** Lohe, Ulrike <[Ulrike.Lohe@Heidelberg.de](mailto:Ulrike.Lohe@Heidelberg.de)>

**Gesendet:** Montag, 11. Juli 2022 12:10

**An:** 12 - Sekr. Amtsleitung <[Amt12AL@heidelberg.de](mailto:Amt12AL@heidelberg.de)>; 31 - Sekr. Amtsleitung <[Umweltamt@Heidelberg.de](mailto:Umweltamt@Heidelberg.de)>; 67 - Sekr. Amtsleitung <[Landschaftsamt@Heidelberg.de](mailto:Landschaftsamt@Heidelberg.de)>; 81 - Sekr. Amtsleitung <[verkehrsmanagement@heidelberg.de](mailto:verkehrsmanagement@heidelberg.de)>

**Cc:** 61 - Sekr. Amtsleitung <[Stadtplanungsamt@Heidelberg.de](mailto:Stadtplanungsamt@Heidelberg.de)>

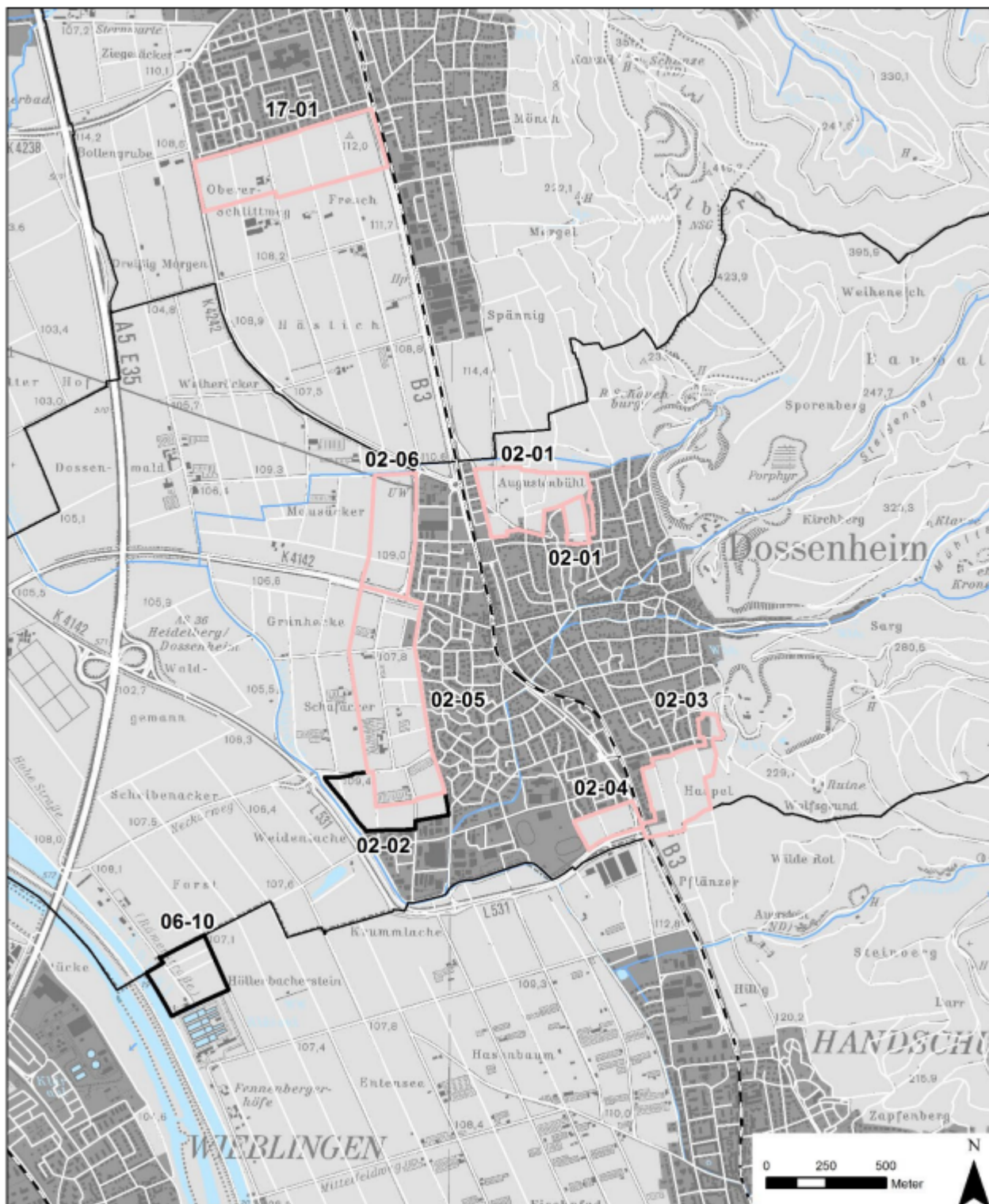
**Betreff:** Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der **Flächennutzungsplan** wird im Bereich der Gemeinde **Dossenheim** fortgeschrieben.

Dafür findet eine **Alternativenprüfung** statt (siehe Bild Prüfkulisse). Der Bereich Augustenbühl soll nicht entwickelt werden – Suchräume für Alternativen liegen westlich und südlich des Siedlungszusammenhangs.

## Übersicht Prüfkulisse



In vorliegendem Verfahrensschritt geht es insbesondere um die Frage, **welche Bereiche für eine Wohnnutzung eher in Frage kommen würden und welche Bereiche aufgrund anderer Belange weniger bzw. nicht geeignet sind.**

**Ich bitte Sie bis 21. Juli 2022 um schriftliche Mitteilung der Belange, die aus Sicht Ihres Aufgabenbereichs bei der Planung zu berücksichtigen sind. Bitte kommen Sie auf mich zu, wenn Sie Bedarf für eine Fachämterrunde sehen.**

Bitte äußern Sie sich auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Die Planunterlagen finden Sie unter folgendem Link:

<http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/beteiligung/unterlagen.html>

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

Ulrike Lohe  
Dipl. Architektin, Stadtplanerin, Raumplanerin MAS ETH

Sachgebietsleiterin Vorbereitende Bauleitplanung  
Stadtplanungsamt Heidelberg  
Palais Graimberg, Kornmarkt 5  
69045 Heidelberg

Telefon: 06221 5823231  
[Ulrike.Lohe@Heidelberg.de](mailto:Ulrike.Lohe@Heidelberg.de)

## Ixmann-Müller, Silke 61


---

**Von:** Müller, Martin 61  
**Gesendet:** Freitag, 8. Juli 2022 09:19  
**An:** George, Anna 61; Ixmann-Müller, Silke 61  
**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim -  
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
 Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit freundlichen Grüßen  
 Martin Müller

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim  
 Tel.: 0621/106846  
 E-Mail: [martin.mueller@mannheim.de](mailto:martin.mueller@mannheim.de)  
[www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

Nachbarschaftsverband   
 Heidelberg-Mannheim

---

**Von:** Schmitt, Ines <Ines.Schmitt@ketsch.de>  
**Gesendet:** Freitag, 8. Juli 2022 09:15  
**An:** Müller, Martin 61 <Martin.Mueller@mannheim.de>  
**Cc:** Brandenburger, Petra <Petra.Brandenburger@ketsch.de>  
**Betreff:** Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
 sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des o.g. Verfahrens. Seitens der Gemeinde Ketsch werden hierzu keine  
 Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen  
 i.A.  
 Ines Schmitt  
 Bauamt/Baurecht




---

Gemeindeverwaltung Ketsch  
 Hockenheimer Straße 5  
 68775 Ketsch  
 Tel: 06202 606- 622  
 Fax: 06202 606- 117  
 e-Mail: [Ines.Schmitt@Ketsch.de](mailto:Ines.Schmitt@Ketsch.de)

VERTRAULICHKEIT: Dieses e-mail und alle angehängten Dateien sind vertraulich und privilegiert. Sollten Sie nicht als namentlicher Empfänger aufgeführt  
 sein, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender und machen Sie den Inhalt nicht für Dritte zugänglich, noch darf dieser gedruckt oder für andere  
 Zwecke verwendet, kopiert oder auf irgend einem Medium gespeichert werden.

CONFIDENTIALITY: This e-mail and any attachments are confidential and may be privileged. If you are not a named recipient, please notify the sender  
 immediately and do not disclose the content to another person, use it for any purpose or store or copy the information in any medium.

**Ixmamm-Müller, Silke 61**

---

**Von:** Müller, Martin 61  
**Gesendet:** Donnerstag, 28. Juli 2022 14:23  
**An:** George, Anna 61; Ixmamm-Müller, Silke 61  
**Betreff:** Fwd: Ihr Schreiben vom 06.07.2022 / Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes HD -MA für Dossenheim

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Erledigt

Von meinem iPhone gesendet

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

**Von:** "Fellhauer, Julia" <Julia.Fellhauer@leimen.de>  
**Datum:** 28. Juli 2022 um 09:38:58 MESZ  
**An:** "Müller, Martin 61" <Martin.Mueller@mannheim.de>  
**Betreff:** Ihr Schreiben vom 06.07.2022 / Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes HD -MA für Dossenheim

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Stadt Leimen werden keine Anregungen zu dem o.g. Flächennutzungsplan vorgebracht.

Wir verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Julia Fellhauer

Stadtverwaltung Leimen  
Bauamt  
-Bauleitplanung-  
Tel.: 06224/ 704 189  
Julia.fellhauer@leimen.de

## Ixmann-Müller, Silke 61

---

**Von:** Müller, Martin 61  
**Gesendet:** Montag, 8. August 2022 07:53  
**An:** George, Anna 61; Ixmann-Müller, Silke 61  
**Betreff:** WG: Stellungnahme FB 61 zu: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
**Anlagen:** 02-000\_20220706\_SE\_TÖB\_Fortschreibung FNP Dossenheim\_Anschreiben 4-1.pdf; Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung.msg

Mit freundlichen Grüßen  
 Martin Müller

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim  
 Tel.: 0621/106846  
 E-Mail: [martin.mueller@mannheim.de](mailto:martin.mueller@mannheim.de)  
[www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

Nachbarschaftsverband  
 Heidelberg-Mannheim 

---

**Von:** portal@mannheim.de <portal@mannheim.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 2. August 2022 10:46  
**An:** Müller, Martin 61 <Martin.Mueller@mannheim.de>  
**Cc:** Ackermann, Jörg 61 <Joerg.Ackermann@mannheim.de>; Ammer, Klaus-Jürgen Dez.4 <Klaus-Juergen.Ammer@mannheim.de>; Böhn, Volker 61 <Volker.Boehn@mannheim.de>; Canu, Angelo Dez.4 <Angelo.Canu@mannheim.de>; Ehrbeck, Hanno Dr. 61 <Hanno.Ehrbeck@mannheim.de>; Elliger, Klaus 61 <Klaus.Elliger@mannheim.de>; Langer, Marcus 61 <Marcus.Langer@mannheim.de>; Uhlenküken, Julian 61 <Julian.Uhlenkueken@mannheim.de>; Wagner, Petra Dr. 61 <Petra.Wagner@mannheim.de>; Weiche, Leonhard 61 <Leonhard.Weiche@mannheim.de>; Würzburger, Sabrina 61 <Sabrina.Wuerzburger@mannheim.de>  
**Betreff:** Stellungnahme FB 61 zu: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Workflow-Benachrichtigung

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie die Stellungnahme zur Vorlage - Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Folgende Stellungnahme hat der FB 61 zur Vorlage erarbeitet:

FB 61 hat keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
FB 61

---

## Ixmann-Müller, Silke 61


---

**Von:** Müller, Martin 61  
**Gesendet:** Donnerstag, 7. Juli 2022 07:17  
**An:** George, Anna 61; Ixmann-Müller, Silke 61  
**Betreff:** WG: Fortschreibung des FNP des NV HD-MA für die Gemeinde Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit freundlichen Grüßen  
Martin Müller

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim  
Tel.: 0621/106846  
E-Mail: [martin.mueller@mannheim.de](mailto:martin.mueller@mannheim.de)  
[www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim 

---

**Von:** Bauamt Gemeinde Oftersheim <[Bauamt@oftersheim.de](mailto:Bauamt@oftersheim.de)>  
**Gesendet:** Mittwoch, 6. Juli 2022 16:04  
**An:** Müller, Martin 61 <[Martin.Mueller@mannheim.de](mailto:Martin.Mueller@mannheim.de)>  
**Betreff:** Fortschreibung des FNP des NV HD-MA für die Gemeinde Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für die Gemeinde Dossenheim sind die Belange der Gemeinde Oftersheim nicht betroffen. Es ergeht keine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Ernst Meißner  
(Dipl.-Ing. FH - Fachrichtung Architektur)

**Bürgermeisteramt Oftersheim**  
**- Bauamtsleitung -**  
**Eichendorffstraße 2, 68723 Oftersheim**  
**Tel.: 06202/597- 205**  
**Fax.: 06202/1268859**  
**E-Mail: [Bauamt@Oftersheim.de](mailto:Bauamt@Oftersheim.de)**  
**Internet: [www.Oftersheim.de](http://www.Oftersheim.de)**





# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim  
z. Hd. Frau Anna George  
Collinstraße 1  
68163 Mannheim

Karlsruhe 28.07.2022

Name Micha Kronibus

Durchwahl 0721 926-7992

Aktenzeichen 21-2511.3-9/62

BH Dossenheim

Per Mail an:

[nachbarschaftsverband@mannheim.de](mailto:nachbarschaftsverband@mannheim.de)

 **Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim; FNP-Fortschreibung für die Gemeinde Dossenheim; Behördenbeteiligung gem. § 4 I BauGB**

Sehr geehrte Frau George,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 06.07.2022 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren, wofür wir uns bedanken. In unserer Funktion als **höhere Raumordnungsbehörde** nehmen wir folgendermaßen Stellung:

Im Zuge der seit 07.07.2020 wirksamen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim wurde beschlossen, die Flächennutzungsplanung (FNP) für die Gemeinde Dossenheim in einem separaten Verfahren fortzuschreiben. Dieses Erfordernis ergab sich im Wesentlichen aus der Tatsache, dass die im gültigen FNP dargestellte Wohnbaufläche „Augustenbühl“ ein hohes naturschutzfachliches Konfliktpotential aufweist. Die notwendige Prüfung möglicher Alternativen erfolgt im Rahmen des laufenden Verfahrens.

### *Bedarfsprüfung*

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP wurde durch den Nachbarschaftsverband Anfang 2020 auf Basis des Rechenmodells aus dem „Hinweisepapier für die Plausibilitätsprüfung für Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen der Genehmi-

Dienstgebäude Markgrafenstraße 46 · 76133 Karlsruhe · Telefon 0721 926 0 · Fax 0721 93340220

abteilung2@rp.k.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de

ÖPNV Haltestelle Marktplatz · Parkmöglichkeit Schlossplatz Tiefgarage

gungsverfahren zu Flächennutzungsplänen“ des Landes Baden-Württemberg eine Bedarfsberechnung für das Verbandsgebiet vorgenommen, wonach in der Gemeinde Dossenheim bis zum Jahr 2033 von einem absoluten Wohnflächenbedarf von 16,8 ha auszugehen ist. Auf Basis der Bevölkerungszahl vom 31.12.2020 errechnet sich auf Basis der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 ein Bedarf von ca. 11,3 ha. Mit dem Rechenmodell des Verbands Region Rhein-Neckar, welches Teil des laufenden 1. Änderungsverfahrens zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist, errechnet sich ein Bedarf von ca. 13,5 ha.

Die in Rede stehende Darstellung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 15 ha bewegt sich demnach im Bereich der angesprochenen Bedarfsberechnungen 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.

#### *Bewertung der Einzellflächen*

Im Rahmen des vorliegenden Planungsschritts wurden fünf mögliche Flächen für die Wohnbauentwicklung einschließlich der bisherigen Darstellung „Augustenbühl“ im Rahmen einer Alternativenprüfung vergleichend betrachtet. Darüber hinaus wurde ein neuer Zuschnitt der „Gewerbegebietserweiterung Süd“ geprüft.

Wir kommen hinsichtlich der Flächen zu folgender Bewertung:

- Fläche 02-01, Nördlich des Keltenwegs/Augustenbühl (11,4 ha): Belange der Raumordnung nicht betroffen,
- Fläche 02-02, Gewerbegebietserweiterung Süd (6,0 ha, neuer Zuschnitt): Belange der Raumordnung nicht betroffen,
- Fläche 02-03, Heimat/Oberfeld (9,1 ha): überwiegend Grünzäsur und Vorranggebiet für die Landwirtschaft, im östlichen Teil Regionaler Grünzug,
- Fläche 02-04, Schwertäcker (3,0 ha): vollständig Grünzäsur,
- Fläche 02-05, Westerweiterung südlich der Schwabenheimer Straße (24,0 ha): überwiegend Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für die Landwirtschaft,
- Fläche 02-06, Westerweiterung nördlich der Schwabenheimer Straße (9,2 ha): vollständig Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

Die Flächen 02-01 und 02-02 weisen als gültige Darstellungen im FNP keine raumordnerischen Konflikte auf. Bei den Flächen 02-03 und 02-04 ergeben sich Überlagerungen mit der südlich der Gemeinde gelegenen Grünstreifen sowie im Falle der Fläche 02-03 auch mit einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Bei den Flächen 02-05 und 02-06 ergeben sich Überlagerungen mit dem westlich der Gemeinde gelegenen Regionalen Grünzug und dem Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

Somit sind bei sämtlichen Alternativflächen Ziele der Raumordnung betroffen, welche einer Besiedlung zunächst entgegenstehen. Hierbei ist insbesondere ein Eingriff in die Grünstreifen zwischen Dossenheim und HD-Handschuhsheim raumordnerisch als problematisch zu bewerten. Grünstreifen sollen das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten zu 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. Entsprechend des vorliegenden Gutachtens werden die Flächen 02-03 und 02-04 auch in umweltfachlicher Hinsicht kritisch bewertet.

Mit Blick auf die im weiteren Verfahren zu erwartenden raumordnerischen Konflikte, sollten Alternativflächen weiterverfolgt werden, regen wir bei hinreichender Konkretheit der Planung eine Abstimmung über mögliche Lösungswege unter Beteiligung des Verbands Region Rhein-Neckar und der höheren Raumordnungsbehörde an. Für entsprechende Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Micha Kronibus

**II. Nachricht von Ziff. I. per E-Mail an:**

Verband Region Rhein-Neckar  
Herrn Eduard Kohleber  
[eduard.kohleber@vrrn.de](mailto:eduard.kohleber@vrrn.de)

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Frau Mareike Ludwig  
[m.ludwig@rhein-neckar-kreis.de](mailto:m.ludwig@rhein-neckar-kreis.de)

Gemeinde Dossenheim  
Fachdienst 2.2  
[gemeinde@dossenheim.de](mailto:gemeinde@dossenheim.de)

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Micha Kronibus

**III. R21 z. V.**

## Ixmamm-Müller, Silke 61

---

**Von:** George, Anna 61  
**Gesendet:** Freitag, 19. August 2022 07:56  
**An:** Ixmamm-Müller, Silke 61  
**Betreff:** WG: FNP Dossenheim

---

**Von:** Hock, Norbert Dr. (RPK) <Norbert.Hock@rpk.bwl.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 18. August 2022 14:25  
**An:** Müller, Martin 61 <Martin.Mueller@mannheim.de>  
**Cc:** Kubala, Birge Dr. (RPK) <Birge.Kubala@rpk.bwl.de>; Mantar, Marco (RPK) <Marco.Mantar@rpk.bwl.de>; Müller, Martin 61 <Martin.Mueller@mannheim.de>; George, Anna 61 <Anna.George@mannheim.de>  
**Betreff:** WG: FNP Dossenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 6.7.2022 baten Sie uns um Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Störfallbetrieben hervorgerufene Auswirkungen u.a. auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans betroffenen Gebiete liegen in der Nähe des Störfallbetriebs Evonik Operations GmbH.

Das Unternehmen betreibt in der Gutenbergstrasse 2 in 69221 Dossenheim Produktionsanlagen zur Herstellung von Feinchemikalien und pharmazeutischen Wirkstoffen sowie Lageranlagen für Gefahrstoffe. Der Betrieb unterliegt aufgrund der gehandhabten Mengen an gefährlichen Stoffen in Bezug auf Anhang 1 der Störfallverordnung neben den Grundpflichten auch den erweiterten Pflichten der Störfallverordnung.

Bei der Betrachtung verschiedener möglicher Störfallszenarien stellte sich heraus, dass bei einem Brand im Werk aufgrund toxischer Brandgase gesundheitliche Auswirkungen auf die Bevölkerung im ungünstigsten Fall bis zu einem Abstand von 220 Metern um das Werk zu befürchten sind. Zur Bildung schädlicher Brandgase könnte es im Brandfall in der Anlage durch die eingesetzten stickstoffhaltigen, schwefelhaltigen und chlorhaltigen organischen brennbaren Stoffe kommen.

Die geplanten neuen Gebiete liegen jedoch außerhalb des genannten kritischen Bereichs, daher bestehen aus unserer Sicht derzeit keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen  
*Norbert Hock*

---

Dr. Norbert Hock  
 Regierungspräsidium Karlsruhe  
 Ref. 54.1 - Industrie, Schwerpunkt Luftreinhaltung  
 Waldhofer Str. 100, 69123 Heidelberg  
 Tel.: 06221/1375-201  
 Email: [Norbert.Hock@rpk.bwl.de](mailto:Norbert.Hock@rpk.bwl.de)

Postanschrift  
 Regierungspräsidium Karlsruhe  
 76247 Karlsruhe

---

**Von:** George, Anna 61 <[Anna.George@mannheim.de](mailto:Anna.George@mannheim.de)>  
**Gesendet:** Mittwoch, 3. August 2022 13:46  
**An:** Rüdell, Kathrin (RPK) <[Kathrin.Ruedel@rpk.bwl.de](mailto:Kathrin.Ruedel@rpk.bwl.de)>  
**Cc:** Kubala, Birge Dr. (RPK) <[Birge.Kubala@rpk.bwl.de](mailto:Birge.Kubala@rpk.bwl.de)>; Mantar, Marco (RPK) <[Marco.Mantar@rpk.bwl.de](mailto:Marco.Mantar@rpk.bwl.de)>; Müller, Martin 61 <[Martin.Mueller@mannheim.de](mailto:Martin.Mueller@mannheim.de)>  
**Betreff:** AW: FNP Dossenheim

Sehr geehrte Frau Rüdell,


hiermit bestätigen wir Ihnen die gewünschte Fristverlängerung bis zum 19.08.2022. Wie telefonisch besprochen, werden die Beteiligungsunterlagen bis dahin auf unserer Homepage weiterhin abrufbar sein.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Anna George

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim  
Tel.: 0621/2937850  
E-Mail: [anna.george@mannheim.de](mailto:anna.george@mannheim.de)  
[www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim 

---

**Von:** Rüdell, Kathrin (RPK) <[Kathrin.Ruedel@rpk.bwl.de](mailto:Kathrin.Ruedel@rpk.bwl.de)>  
**Gesendet:** Mittwoch, 3. August 2022 13:36  
**An:** George, Anna 61 <[Anna.George@mannheim.de](mailto:Anna.George@mannheim.de)>  
**Cc:** Kubala, Birge Dr. (RPK) <[Birge.Kubala@rpk.bwl.de](mailto:Birge.Kubala@rpk.bwl.de)>; Mantar, Marco (RPK) <[Marco.Mantar@rpk.bwl.de](mailto:Marco.Mantar@rpk.bwl.de)>  
**Betreff:** FNP Dossenheim

GZ George/02-000, Schreiben vom 6.7.2022  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. TÖB

Sehr geehrte Frau George,  
leider wurde Ihr o.g. Anschreiben innerhalb des Regierungspräsidiums Karlsruhe fehlgeleitet und liegt dem Referat 54.1 nun seit heute vor.  
Der bereits langjährig für die Fa. Evonik in Dossenheim (Störfallbetrieb nach BImSchG und 12. BImSchV) zuständige Kollege Herr Dr. Norbert Hock befindet sich nur noch bis zum 10.8.22 in den Ferien. Als seine Vertreterin bitte ich Sie deshalb, Ihre gesetzte Frist (12.8.22) um sieben Tage zu verlängern. Wenn die Unterlagen auf der Internetseite dann noch einsehbar sind, wäre auch das sehr hilfreich. Bitte geben Sie mir per E-Mail Bescheid.  
Vorab vielen Dank.

Mit freundlichem Gruß

---

Kathrin Rüdell  
Referat 54.1 – Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung  
Regierungspräsidium Karlsruhe  
Außenstelle Heidelberg, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg  
Tel.: 06221 - 1375207  
[www.gewerbeaufsicht.baden-wuerttemberg.de](http://www.gewerbeaufsicht.baden-wuerttemberg.de)

**Adresse für den Schriftverkehr:**  
**Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 54.1, 76247 Karlsruhe**  
Fax 0721/93340283

## REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

Freiburg i. Br., 04.08.2022  
Durchwahl (0761) 208-3046  
Name: Frau Koschel  
Aktenzeichen: 2511 // 22-03081

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

#### A Allgemeine Angaben

**Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes  
Heidelberg-Mannheim**

**Gemarkung der Gemeinde Dossenheim, Rhein-Neckar-Kreis  
(TK 25: 6517 Mannheim-Südost, 6518 Heidelberg-Nord)**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben Az. 02-000 vom 06.07.2022

Anhörungsfrist 12.08.2022

#### B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

##### **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

##### **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

#### Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <http://maps.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

#### Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### Mineralische Rohstoffe

Von rohstoffgeologischer Seite wird daraufhin gewiesen, dass sich die Planungsgebiete am Westrand von Dossenheim im Bereich eines nachgewiesenen Kiesvorkommens (Kiese und Sande des Neckars) auf der vom LGRB bearbeiteten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (KMR 50), Blatt L 6516 Mannheim, L 6518 Heidelberg-Nord und L 6716 Speyer befinden.

Die auf der KMR 50 dargestellten Rohstoffvorkommen und die dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen sowie die Rohstoffgewinnungsstellen können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_kmr](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr)) visualisiert werden [Themen: „KMR 50: Rohstoffvorkommen,“ und „KMR 50: Rohstoffgewinnung im Tagebau (Flächen)“; Visualisierung – und ggf. Ausdruck – der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“]. Erforderlichenfalls können die thematischen Geodaten der KMR 50 – ebenso wie andere Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie – auch als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden ([https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm\\_group\\_id=20000](https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000)). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten> und auf die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 ([https://www.lgrb-bw.de/download\\_pool/lgrbn\\_0716.pdf](https://www.lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_0716.pdf)) und 04/2018 ([https://www.lgrb-bw.de/download\\_pool/lgrbn\\_2018-04.pdf](https://www.lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2018-04.pdf)) verwiesen.

Bei Baumaßnahmen in größerer Menge anfallender, überschüssiger Erdaushub sollte auf seine Verwendbarkeit als Baustoff geprüft und dementsprechend eingesetzt werden.

Gegen die Planungen bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwendungen.



### **Grundwasser**

Die Plangebiete liegen teilweise innerhalb von Wasserschutzgebieten. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnungen wird verwiesen.

### **Bergbau**

Gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

### **Geotopschutz**

Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Anke Koschel  
Dipl.-Ing. (FH)



## TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

### 1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

**Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.**

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de). Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

### 2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

### 3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

### 4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort „TöB“ und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

### 5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.



## 6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten

Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen unter <https://www.lgrb-bw.de/geologiedaten/index.html?lang=1> zur Verfügung.

## Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

### A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr- bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <https://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: [https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_adb](https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb)
- Als WMS-Dienst: [https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE\\_NAME=lgrb\\_adb](https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb)

### B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: [https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geotope](https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope)
- Als WMS-Dienst: [https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE\\_NAME=lgrb\\_geotope](https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope)

### C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <https://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<https://maps.lgrb-bw.de>).

Unsere Tätigkeit als TöB – Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung – haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter [https://lgrb-bw.de/download\\_pool/lgrbn\\_2019-05.pdf](https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf) veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: [https://lgrb-bw.de/download\\_pool/2022\\_06\\_rpf\\_lgrb\\_merkblatt\\_toeb\\_stellungnahmen.pdf](https://lgrb-bw.de/download_pool/2022_06_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf)

**Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!**



**Baden-Württemberg**  
 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
 IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Datum 21.07.2022


Name Dr. Inga Kretschmer

Durchwahl 0721 926 -4834

Aktenzeichen RPS83-1-255-2/277/2

(Bitte bei Antwort angeben)

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mann-  
 heim  
 Glücksteinallee 11  
 68163 Mannheim

 **Rhein-Neckar-Kreis, Dossenheim, FNP "Fortschr. d. FNP des Nachbarschafts-  
 verbandes Heidelberg-Mannheim für die Gemeinde Dossenheim"; Ihre Mail vom  
 06.07.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung zur o.g. Planung.  
 Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als  
 Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

**Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

Belange der **Bau- und Kunstdenkmalpflege** sind, soweit dies aus den Planunterla-  
 gen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

**Archäologische Denkmalpflege:**

Durch die Planungen sind archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 und Prüffälle  
 gem. DSchG BW betroffen. Im Folgenden werden diese nach den von Ihnen ausge-  
 wiesenen Projektflächen sortiert aufgelistet.

**Fläche 02-01:**

- Direkt betroffen: Römerzeitliche Siedlung (Listen Nr. 10, ADAB ID 101598404, Anlage 1)

**Fläche 02-02:**

- Angrenzend an: Neolithisches Gräberfeld (Listen Nr. 14, ADAB ID 101598477, Anlage 1)

**Fläche 02-05:**

- Direkt betroffen: Mittelalterliche Wüstung (Listen Nr. MA 8, ADAB ID 97032979, Anlage 1)

**Fläche 02-06:**

- Direkt betroffen: Mittelalterliche Wüstung (Listen Nr. MA 8, ADAB ID 97032979, Anlage 1)

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zudem ist über die räumliche Ausdehnung unmittelbar angrenzender Kulturdenkmale in der Regel nicht exakt zu urteilen. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus erstrecken.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: Inga Kretschmer ([inga.kretschmer@rps.bwl.de](mailto:inga.kretschmer@rps.bwl.de))

Mit freundlichen Grüßen

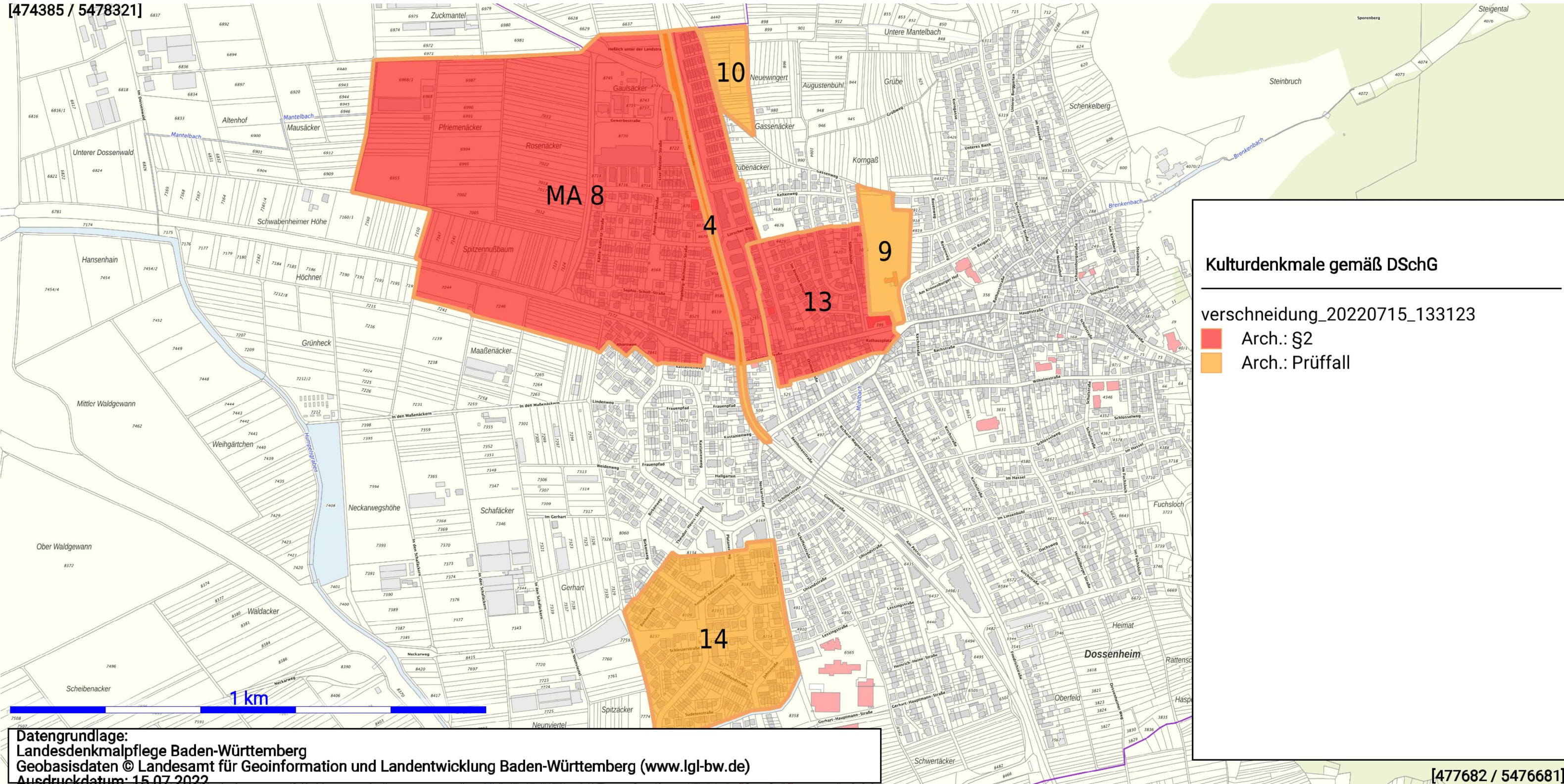
Dr. Inga Kretschmer, RPS (LAD Ref. 84.2)

Nachrichtlich:

UDB im LRA Rhein-Neckar-Kreis

*Ab dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an [TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de](mailto:TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de) zu richten.*

[474385 / 5478321]



**Kulturdenkmale gemäß DSchG**

verschneidung\_20220715\_133123

- Arch.: §2
- Arch.: Prüffall

**Datengrundlage:**  
 Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg  
 Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))  
 Ausdruckdatum: 15.07.2022

[477682 / 5476681]



## Ixmamm-Müller, Silke 61

---

**Von:** Müller, Martin 61  
**Gesendet:** Samstag, 9. Juli 2022 11:19  
**An:** George, Anna 61; Ixmamm-Müller, Silke 61  
**Betreff:** Fwd: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Von meinem iPhone gesendet

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

**Von:** "Hahn, Victoria (VB-BW Amt MAHD)" <Victoria.Hahn@vbv.bwl.de>  
**Datum:** 8. Juli 2022 um 16:19:22 MESZ  
**An:** "Müller, Martin 61" <Martin.Mueller@mannheim.de>  
**Betreff:** **AW: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau George,

unter Bezugnahme auf die unten aufgeführte E-Mail vom 06.07.2022 teilen wir Ihnen mit, dass von Seiten des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) keine Bedenken gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für die Gemeinde Dossenheim bestehen.

Da durch das Verfahren keine landeseigenen Grundstücke betroffen sind, bedarf es keiner weiteren Beteiligung unserer Dienststelle am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen  
 Victoria Hahn

Abteilung 2: Liegenschaften  
 Vermögen und Bau Baden-Württemberg  
 Amt Mannheim und Heidelberg

Telefon: 0621 / 292-3349  
 Telefax: 0621 / 292-2070  
 E-Mail: [victoria.hahn@vbv.bwl.de](mailto:victoria.hahn@vbv.bwl.de)

Dienstsitz Mannheim  
 L4, 4-6  
 68161 Mannheim

[www.vba-mannheim-und-heidelberg.de](http://www.vba-mannheim-und-heidelberg.de)

---

**Von:** George, Anna 61 <[Anna.George@mannheim.de](mailto:Anna.George@mannheim.de)>  
**Gesendet:** Mittwoch, 6. Juli 2022 15:31  
**An:** Müller, Martin 61 <[Martin.Mueller@mannheim.de](mailto:Martin.Mueller@mannheim.de)>  
**Betreff:** Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für die Gemeinde Dossenheim  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim soll für die Gemeinde Dossenheim fortgeschrieben werden.

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 geprüft und fortgeschrieben wird und dass alternative Flächen geprüft werden.

In die Alternativenprüfung miteinbezogen wurden alle Flächen im Siedlungszusammenhang, die nicht schon von naturschutzrechtlichen Restriktionen überlagert werden. Dabei handelt es sich um Suchräume. In vorliegendem Verfahrensschritt geht es insbesondere um die Frage, welche Bereiche für eine Wohnnutzung eher in Frage kommen würden und welche Bereiche aufgrund anderer Belange weniger bzw. nicht geeignet sind.

Wir bitten Sie bis **12.08.2022** um Mitteilung über die Belange, die aus Sicht Ihres Aufgabenbereichs bei der Planung zu berücksichtigen sind. Bitte äußern Sie sich auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist der Planentwurf vom 30.06.2022 bis 05.08.2022 ausgelegt.

Die Planunterlagen finden Sie unter folgendem Link:

<http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/beteiligung/unterlagen.html>

Gerne können Sie Ihre Stellungnahme auch per E-Mail abgeben. In diesem Fall bitten wir Sie, folgende E-Mailadresse zu verwenden:

[nachbarschaftsverband@mannheim.de](mailto:nachbarschaftsverband@mannheim.de)

Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Anna George

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim

Tel.: 0621/2937850

E-Mail: [anna.george@mannheim.de](mailto:anna.george@mannheim.de)

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

Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim 



Verband Region Rhein-Neckar \* Postfach 10 26 36 \* 68026 Mannheim

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

**Verband Region Rhein-Neckar**  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

Postanschrift:  
Postfach 10 26 36  
68026 Mannheim

Hausanschrift:  
M1, 4-5  
68161 Mannheim

Tel.: 0621 10708-0  
Fax: 0621 10708-255

Bankverbindung:  
Sparkasse Rhein Neckar Nord  
IBAN: DE 16 6705 0505 0030 2671 09  
BIC: MANSDE66XXX

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht 06.07.2022	Unser Zeichen	Bearbeiter Kohleber	Telefon-Durchwahl -215	Datum 16.08.2022
-------------	------------------------------	---------------	------------------------	---------------------------	---------------------

## **Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für Dossenheim**

### **Hier: Stellungnahme des VRRN im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Müller,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 06.07.2022 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und nehmen wie folgt Stellung.

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Dossenheim geschaffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen für den bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich des „Augustenbühls“, der besonders hohe naturschutzfachliche Konfliktpotenziale aufweist, alternative Flächen für die wohnbauliche Entwicklung in Dossenheim geprüft werden. In vorliegendem Verfahrensschritt geht es insbesondere um die Frage, welche Bereiche für eine Wohnnutzung eher in Frage kommen würden und welche Bereiche aufgrund anderer Belange weniger bzw. nicht geeignet sind.

## **Regionalplanerische Bewertung**

Im Zuge der laufenden 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wurde eine regionsweit einheitliche Berechnungsmethode für die Ermittlung der kommunalen wohnbaulichen Flächenbedarfe eingeführt. Dem damit ermittelten Bedarf werden die vorhandenen wohnbaulichen Flächenpotenziale gegenübergestellt, um so den rechnerischen Bedarf für die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zu beziffern und entsprechende Bereiche in der Raumnutzungskarte im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar von regionalplanerischen Restriktionen freizustellen.

Im Ergebnis dieser Flächenbilanzierung besteht in der Gemeinde Dossenheim ein rechnerischer Bedarf, um in der Raumnutzungskarte zusätzliche Flächenpotenziale für die wohnbauliche Entwicklung zu schaffen, da der für einen Zeitraum von 15 Jahren ermittelte Wohnbauflächenbedarf von 13,6 ha anhand der vorhandenen Flächenpotenziale von 8,1 ha nicht gedeckt werden kann. 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 vorhandenen Bedarfs Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und mit flächeneffizienten Siedlungsdichtestrukturen zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der 1. Offenlage seitens der Verbandsverwaltung des VRRN Entwicklungsbereiche hinsichtlich ihrer regionalplanerischer und schutzgutbezogenen Eignung geprüft.

Die im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans aufgezeigten Flächenalternativen liegen allesamt innerhalb von regionalplanerischen Restriktionsbereichen. Jedoch ist aus Sicht des VRRN eine potenzielle Siedlungsentwicklung in den kleinteiligen Grünzäsuren grundsätzlich als konfliktträchtiger zu bewerten als in den großräumigen Regionalen Grünzügen. Im Ergebnis 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 Wohnbauflächenpotenziale im Bereich des Augustenbühls.

Zusammenfassend lässt vonseiten der Regionalplanung festhalten, dass zur Deckung des wohnbaulichen Bedarfs aus fachlicher Sicht eine Siedlungsentwicklung im Bereich „Westerweiterung Süd“ präferiert wird. Die bestehenden Ziele des Regionalplans bleiben jedoch bis

zur Genehmigung der Regionalplanänderung weiterhin bestehen, weshalb der Planung – auch im bevorzugten Bereich der „Westerweiterung Süd“ – nach wie vor ein formaler Zielkonflikt entgegensteht.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Eduard Kohleber  
Nachrichtlich per E-Mail an:

Regierungspräsidium Karlsruhe, Höhere Raumordnungsbehörde  
Herr Micha Kronibus  
[Micha.kronibus@rpk.bwl.de](mailto:Micha.kronibus@rpk.bwl.de)

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Eduard Kohleber



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

per Mail: nachbarschaftsverband@mannheim.de

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Baurechtsamt  
40.50 Bauleitplanung / Baulandumlegung

**Dienstgebäude** 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

**Aktenzeichen** Referat Bauleitplanung

**Bearbeiter/in** Frau Ludwig  
**Zimmer-Nr.** 409  
**Telefon** +49 6221 522-1281  
**Fax** +49 6221 522-91281  
**E-Mail** M.Ludwig@Rhein-Neckar-Kreis.de

**Öffnungszeiten** Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,  
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr  
und Termine nach Vereinbarung

**Datum** 11.08.2022

## **Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für Dossenheim**

### **hier:**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Ihr Schreiben vom 06.07.2022

### **Vorbemerkung:**

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

### **Stellungnahme**

#### **(X) Keine Äußerung**

Wir schließen uns inhaltlich der Stellungnahme der Höheren Raumordnungsbehörde vom 28.07.2022 an und bringen keine weiteren Anmerkungen vor.

#### **( ) Fachliche Stellungnahme**

Mit freundlichen Grüßen

gez. M. Ludwig

**Postanschrift** Postfach 104680, 69036 Heidelberg  
**Telefon-Zentrale** +49 6221 522-0  
**Fax-Zentrale** +49 6221 522-1477

**Internet** www.rhein-neckar-kreis.de  
**E-Mail** post@rhein-neckar-kreis.de  
**De-Mail** post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

**Bankverbindung** BIC «BIC»  
IBAN «IBAN»  
**ÖPNV-Haltestellen**  
«H1» «H2» «H3»



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz

**Dienstgebäude** 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

**Aktenzeichen** 42.20.St

**Bearbeiter/in** Herr Straub  
**Zimmer-Nr.** 214  
**Telefon** +49 6221 522-2145  
**Fax** +49 6221 522-92145  
**E-Mail** f.straub@Rhein-Neckar-Kreis.de

**Öffnungszeiten** Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,  
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr  
und Termine nach Vereinbarung

**Datum** 27.07.2022

## **Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg- Mannheim für Dossenheim Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für Dossenheim bestehen von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine prinzipiellen Bedenken.

Bei dem Plangebiet 02-06 Dossenheim – Westerweiterung nördl. d. Schwabenheimer Straße wird im Steckbrief Städtebau festgestellt, dass sich das Gebiet in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden Gewerbegebiet und Umspannwerk befindet. Es wird angeregt im weiteren Planungsverlauf zu prüfen, ob es hier zu Immissionskonflikten zwischen der geplanten Wohnnutzung und der bestehenden gewerblichen Nutzung insbesondere hinsichtlich Gewerbelärm kommt. Auf die Anforderungen der TA Lärm wird hingewiesen. Orientierungswerte für Abständen zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und schutzbedürftigeren Nutzungen sind auch in der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ unter Punkt 5.2. aufgeführt. Im nördlichen Bereich quert eine Hochspannungsleitung die Fläche. Hier regen wir an zu prüfen ob die Anforderungen der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) eingehalten werden.

Das Plangebiet 02-05 Dossenheim – Westerweiterung südl. d. Schwabenheimer Straße grenzt an das Plangebiet 02-02 Dossenheim – Gewerbegebietserweiterung Süd. Es wird auch hier angeregt im weiteren Planungsverlauf zu prüfen ob es zu Immissionskonflikten insbesondere hinsichtlich Gewerbelärm und der geplanten Wohnnutzung kommt.

Mit freundlichen Grüßen

F. Straub

**Postanschrift** Postfach 104680, 69036 Heidelberg  
**Telefon-Zentrale** +49 6221 522-0  
**Fax-Zentrale** +49 6221 522-1477

**Internet** www.rhein-neckar-kreis.de  
**E-Mail** post@rhein-neckar-kreis.de  
**De-Mail** post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

**Bankverbindung** BIC SOLADES1HDB  
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38

**ÖPNV-Haltestellen**  
Hans-Bunte-Straße, Wieblingen-Pfaffengr, Kranichweg



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

**Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim  
Postfach 10 00 35**

**68133 Mannheim**

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Wasserrechtsamt

**Dienstgebäude** 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

**Aktenzeichen** 605.7173:Nachbarschaftsverband HD-MA 15

**Bearbeiter/in** Herr Sauer  
**Zimmer-Nr.** 128  
**Telefon** +49 6221 522-1245  
**Fax** +49 6221 522-91245  
**E-Mail** t.sauer@rhein-neckar-kreis.de

**Sprechzeiten:** nach Vereinbarung

**Datum** 23.08.2022

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren ( § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch )**

**hier: Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für die Gemeinde Dossenheim**

**Dortige Mail vom 06.07.2022**

**A: Allgemeine Angaben**

Verwaltungsverband:

**Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim**

Änderungsplanung:

**„Wohnbaufläche  
Augustenbühl“**

Fristablauf für die Stellungnahme:

**31.08.2022 (Verlängerung)**

**B: Stellungnahme**

- Fachliche Stellungnahme

**1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.**

**1.1 Art der Vorgabe**

**Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen**

**Postanschrift** Postfach 104680, 69036 Heidelberg  
**Telefon-Zentrale** +49 6221 522-0  
**Fax-Zentrale** +49 6221 522-1477

**Internet** www.rhein-neckar-kreis.de  
**E-Mail** post@rhein-neckar-kreis.de  
**De-Mail** post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

**Bankverbindung** BIC SOLADES1HDB  
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38  
**ÖPNV-Haltestellen**  
Hans-Bunte-Straße, HD-Pfaffengrund, Kranichweg



Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Grundwasserschutz: Siehe 3.

## 1.2 Rechtsgrundlage

Bodenschutz:

§§ 1-4 BBodSchG

§§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG

§§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB

Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG

## 1.3 Möglichkeiten der Überwindung ( z.B. Ausnahmen oder Befreiungen )

**2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.**

**3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.**

### **Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

SB: Frau Döringer Tel.: 522-1257

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim plant die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim. Im Zuge der Fortschreibung wird eine alternative Fläche für die aktuell bestehende Entwicklungsfläche Wohnbaufläche „Augustenbühl“ geprüft. Zusätzlich ist vorgesehen, den Zuschnitt einer gewerblichen Entwicklungsfläche teilweise zu verändern.

Die gewerbliche Entwicklungsfläche erstreckt sich über die beiden Wasserschutzgebiete „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ (WSG-Nr.: 226.042), Zone IIIB und „WGV Lobdengau, Ladenburg“ (WSG-Nr.: 226.044), Zone IIIB.

Die Entwicklungsfläche Augustenbühl liegt im Westen im WSG „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“, Zone IIIB. Von den geprüften Alternativflächen liegt die Fläche 02-06 ebenfalls in Zone IIIB des WSG „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“. Die Fläche 02-05 erstreckt sich neben dem WSG „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ (Zone IIIB) auch über die Zone IIIB des WSG „WGV Lobdengau, Ladenburg“. Fläche 02-04 liegt in Zone IIIB des WSG „WGV Lobdengau, Ladenburg“.

Nach den gültigen WSG-Verordnungen ist die Ausweisung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete in den Zonen IIIB nur eingeschränkt zulässig. Eine Zulässigkeit ist nur dann gegeben, wenn

- die Bebauung mit den Schutzziele der Rechtsverordnung vereinbar ist,
- Verbote der Verordnung der Ausweisung nicht entgegenstehen,
- in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung hingewiesen wird und
- die geplante Bebauung den Belangen der Grundwasserneubildung nicht entgegensteht.

Um den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen zu entsprechen, ist für Flächen im Wasserschutzgebiet ein funktionierendes Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen, das der Grundwasserneubildung nicht entgegensteht. Eine Verunreinigung des Grundwassers, insbesondere durch das Abtragen von potentiell vorhandenen das Grundwasserschützenden Deckschichten ist dabei auszuschließen. In der Umweltprüfung sind diese Randbedingungen entsprechend zu berücksichtigen. Daneben sind in der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Wasserfassungen der Wasserschutzgebiete zu prüfen.

Weitere wichtige Bestimmungen der WSG-Verordnung im Hinblick auf das Vorhaben sind:

- Das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen ist nur zulässig, sofern kein Eingriff in das Grundwasser erfolgt.
- Maßnahmen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des nutzbaren Dargebots zur Folge haben, sowie das Erschließen von Grundwasser sind verboten.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen außerhalb landwirtschaftlicher, gartenbaulicher und forstwirtschaftlicher Nutzung ist verboten. Sofern durch Vorkehrungen sichergestellt ist, dass ein Eindringen wassergefährdender Stoffe in den Boden/ das Grundwasser nicht erfolgen kann ist eine mögliche Zulässigkeit in der Schutzzone IIIB gegeben.

Die Inhalte der WSG-Verordnungen sind dringend zu berücksichtigen. Eine Zulässigkeit des Vorhabens besteht nur, wenn die Planung mit den Bestimmungen der Rechtsverordnung vereinbar ist.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung wird grundsätzlich die Inanspruchnahme von Flächen bevorzugt, die außerhalb der festgesetzten Schutzgebiete für die Wasserversorgung liegen.

In der weiteren Planung sind grundsätzlich die Grundsätze des Wasserrechts ((§§ 1, 5 und 6 WHG) zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt der Grundwasserneubildung zu beachten. Hierzu zählen unter anderem:

- Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- Sparsame Verwendung von Wasser
- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts und des natürlichen Rückhaltevermögens (§ 5 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten)
- Nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer als nutzbare Güter zu deren Schutz (§§ 1- Zweck und 6 WHG - Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung)

Im Wassergesetz Baden-Württemberg wird durch die §§ 1 und 12 folgendes ergänzt:

- Sparsamer und effizienter Umgang mit Wasser
- Wirksamer Schutz der Gewässer vor stofflichen Belastungen (§ 1 WG - Allgemeine Grundsätze)
- Berücksichtigung der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes bei Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche
- Zulassung von Benutzungen des Grundwassers nur im Rahmen der Neubildung (§ 12 WG – Grundsätze der Bewirtschaftung)

Konzepte zur Niederschlagswasserableitung/-Versickerung sind auch im Hinblick auf diese Forderungen zu entwickeln.

### **Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht**

#### **Kommunalabwasser**

SB: Herr Ernst: Tel.: 522-1214

Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bezüglich des Innenentwicklungskonzepts.

Gemäß des Merkblattes DWA-M 102-4 soll die Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zukünftig stärker Beachtung finden. Demnach soll der Wasserhaushalt (Verdunstung, Versickerung und Abfluss) im bebauten Zustand dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommen. Die Maßnahmen zur Bewirtschaftung des lokalen Wasserhaushalts dienen entsprechend auch der Minderung der Abflusswirksamkeit von Flächen bei Starkregen.

Allgemeine Problematik:

- Die Versiegelungen offener Bodenflächen führen zur Verringerung der Versickerungsquote und der Grundwasseranreicherung bzw. der -neubildung.
- Durch die Versiegelung erhöht sich der Oberflächenabfluss, womit die hydraulische Belastung des Kanalsystems zunimmt.

Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich:

- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. von Hof- und Dachflächen) innerhalb des Plangebietes.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Lager- und Stellplätze, sofern eine Verschmutzung des Grundwassers auszuschließen ist
- Dachbegrünungen zur Steigerung der Verdunstung (naturnahe Regenwasserbewirtschaftung).

#### **Gewässeraufsicht**

SB: Herr Eskic: Tel.: 522-1732

Von Seiten der Gewässeraufsicht gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplans in Dossenheim.

Nach Betrachtung der Beschreibungen zu den einzelnen Flächen gibt es zu einzelnen Flächen noch Hinweise die beachtet werden müssen.

**Der Teil A „Augustenbühl“** grenzt im Norden an den Mantelbach.

Der Mantelbach ist ein Gewässer II. Ordnung. Ein Gewässerrandstreifen ist nach § 29 WG einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5m und außerorts 10m.

Für den Bereich des Mantelbachs liegen keine Hochwassergefahrenkarten vor. Allerdings ist mit Überflutungen zu rechnen.

**Fläche 1 Dossenheim West:**

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Mantelbach.

Der Mantelbach ist ein Gewässer II. Ordnung. Ein Gewässerrandstreifen ist nach § 29 WG einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5m und außerorts 10m.

Für den Bereich des Mantelbachs liegen keine Hochwassergefahrenkarten vor. Allerdings ist mit Überflutungen zu rechnen.

**Fläche 2 Dossenheim West:**

Das Plangebiet grenzt nicht an ein Gewässer. Ein Gewässerrandstreifen ist nicht betroffen. Überflutungsflächen liegen nach den HWGK's auch nicht vor.

**Fläche 3 Oberfeld / Heimat:**

Das Plangebiet grenzt nicht an ein Gewässer. Ein Gewässerrandstreifen ist nicht betroffen. Überflutungsflächen liegen nach den HWGK's auch nicht vor.

**Fläche 4 Schwertäcker:**

Die Planungsgebiet „Schwertäcker“ liegt im südlichen Bereich von Dossenheim und grenzt an die B3. Westlich des Plangebietes grenzt ein Sportplatz und ein Sportgelände. Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird der westliche Teil des Plangebietes von einem  $HQ_{50}$  bis  $HQ_{\text{extrem}}$  überflutet.

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich verboten.

Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 die Ausweisung neuen Baugebiete ausnahmsweise genehmigen, wenn

1. Keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.
2. Das neu auszuweisende Gebiete unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt.
3. Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind.
4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden.
5. Die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. Der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. Keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. Die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. Die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebiets zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Nach aktuellem Stand kann die Fläche 4 **nicht als Baugebiet** ausgewiesen werden.

Wir bitten die aufgelisteten Punkte 1 bis 9 zu begründen und darzulegen, damit eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann.

**Altlasten/Bodenschutz**

SB: Fr. Sartorius Tel.: 522-1742

Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde wird zu der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für die Gemeinde Dossenheim eine separate Stellungnahme abgeben.

Mit freundlichen Grüßen



T. Sauer



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

I.Referat 43.02  
Herrn Sauer/Frau Gund

Im Hause

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Wasserrechtsamt  
Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadensfälle

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen 43.03. – 605.7173: Dossenheim

Bearbeiter Frau Jagow  
Zimmer-Nr. 220  
Telefon +49 6221 522-1728  
Fax +49 6221 522-91728  
E-Mail m.jagow@rhein-neckar-kreis.de

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bauleitverfahren

Lfd. Nr.: 52/2022  
Gemarkung: Dossenheim  
Name: Nachbarschaftsverband HD-MA  
Wohnbaufläche Augustenbühl

### Stellungnahmen und Nebenbestimmungen:

#### Altlasten / Bodenschutz

SB: Frau Jagow

Tel.: 522-1728

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim soll für die Gemeinde Dossenheim fortgeschrieben werden. Das Verfahren steht im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes, das 2020 abgeschlossen wurde. Die potentielle Wohnbaufläche „Augustenbühl“ weist dabei ein sehr hohes naturschutzfachliches Konfliktpotential auf. Der Flächennutzungsplan Dossenheim soll daher in einem separaten Verfahren geprüft und fortgeschrieben werden und alternative Flächen geprüft werden. Es handelt sich dabei um Suchräume.

Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu dem vorgelegten Suchräumen und der Alternativprüfung wie folgt Stellung:

#### Altlasten:

Nach aktueller Prüfung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb der Suchräume und des Raums Augustenbühl keine erfassten Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastenverdächtigter Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2018) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Postanschrift Postfach 104680, 69036 Heidelberg  
Telefon-Zentrale +49 6221 522-0  
Fax-Zentrale +49 6221 522-1477

Internet www.rhein-neckar-kreis.de  
E-Mail post@rhein-neckar-kreis.de  
De-Mail post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de

Bankverbindung BIC SOLADES1HDB  
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38  
ÖPNV-Haltestellen  
Hans-Bunte-Straße, HD-Pfaffengrund/Wieblingen

## Bodenschutz:

Bei den vier neuen Suchräumen handelt es sich um Flächen, die für die Wohnbebauung einer neuen Versiegelung unterfallen. In der *Alternativenprüfung- Umweltbelange* werden auch die Schutzgüter Boden und Fläche adressiert und bewertet.

- Das Bewertungsergebnis „rot= sehr hohe Beeinträchtigung“ für die Suchräume der nördlichen und südlichen Westerweiterung sowie den Suchraum Schwertacker wird von der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestätigt. In den Suchräumen 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 dieser Flächen würde zu einem Verlust an wertvollen und hochwertigen Böden führen.
- Im Suchraum Oberfeld/ Heimat finden sich Rigosole aus Fließerden, Löss und verschiedenen Festgesteinen, sowie podsolige Braunerden. 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.

Der Umgang mit dem Boden soll in qualitativer und quantitativer Hinsicht so erfolgen, dass er auch kommenden Generationen mit ausreichender Optionsvielfalt zur Verfügung steht. Nach den Regeln der Nachhaltigkeit soll die Nutzung einer Ressource auf Dauer nicht größer sein als die Rate ihrer Erneuerung. Böden stellen eine nicht erneuerbare und damit begrenzte Ressource dar. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist daher eine Begrenzung und Reduktion des Flächen- bzw. Bodenverbrauchs notwendig.<sup>1</sup>

Eine Umweltprüfung im Rahmen der Alternativenprüfung kann eine detaillierte Umweltprüfung auf der nachfolgenden Ebene der kommunalen Bauleitplanung nicht ersetzen, ebenso wenig wie eine vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. naturschutzfachliche Eingriffsregelung. Dass die Nennung von konkreten Vermeidungs-, Reduzierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei der aktuellen Maßstabsebene nicht oder nur in abstrakter Form erfolgen kann, ist nachvollziehbar.

Hierzu verweisen wir auf die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012, Heft 24) und auf den Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010, Heft 23). Diese sind für Baden-Württemberg weiter als fachlicher Standard für die Bewertung von Eingriffen in Böden sowie für die Bewertung von bodenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzusehen.

Wir weisen auch auf Änderungen im LBodSchAG Baden-Württemberg hin: So ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei einer Vorhabengröße von >0,5 ha durch den Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und vorzulegen. Ab einer betroffenen Fläche von >1 ha kann die Untere Bodenschutzbehörde zur Umsetzung dieses Konzeptes eine bodenkundliche Baubegleitung fordern. Das betrifft alle Vorhaben, durch die auf Böden eingewirkt wird, also beispielsweise auch Erschließungsmaßnahmen zur Umsetzung von Bebauungsplänen.

Heidelberg, den 29.09.2022

---

<sup>1</sup> Umweltbundesamt (2003): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr; In Texte 0/03, Berlin

Mit freundlichen Grüßen

M. Jagow



## Ixmann-Müller, Silke 61


---

**Von:** Müller, Martin 61  
**Gesendet:** Mittwoch, 10. August 2022 13:10  
**An:** George, Anna 61; Ixmann-Müller, Silke 61  
**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim -  
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
 Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
**Anlagen:** 02-000\_20220706\_SE\_TÖB\_Fortschreibung FNP Dossenheim\_Anschreiben  
 4-1.pdf; 3\_Steckbriefe\_Staedtebau.pdf

Mit freundlichen Grüßen  
 Martin Müller

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim  
 Tel.: 0621/106846  
 E-Mail: [martin.mueller@mannheim.de](mailto:martin.mueller@mannheim.de)  
[www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

Nachbarschaftsverband   
 Heidelberg-Mannheim

---

**Von:** T.Riegler@Rhein-Neckar-Kreis.de <T.Riegler@Rhein-Neckar-Kreis.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 10. August 2022 11:21  
**An:** Müller, Martin 61 <Martin.Mueller@mannheim.de>  
**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
 sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

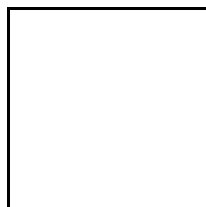
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Inwiefern die Erschließung über bereits bestehende  
 Wohngebiete/Gewerbegebiete bzw. die geplante Verkehrsanbindung der Gebiete u.a. durch den Verkehrszuwachs  
 gesichert ist und welche verkehrlichen Auswirkungen dies auf die umliegenden Straßenzüge haben wird, ist mit den  
 vorliegenden Informationen nicht absehbar. Eine weitergehende Stellungnahme ist uns daher erst im Rahmen der  
 Ausführungsplanung möglich. Wir bitten Sie, uns bei der Ausführungsplanung - insbesondere bei Änderungen von  
 Erschließungsanlagen mit Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehrsraum – mit einzubinden.

Mit freundlichen Grüßen

Herr T. Riegler

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
 -Straßenverkehrsamt-  
 Adelsförsterpfad 7  
 69168 Wiesloch  
 Telefon : +49 6221 522-4230  
 Telefax : +49 6221 522-94230  
 E-Mail : [t.riegler@rhein-neckar-kreis.de](mailto:t.riegler@rhein-neckar-kreis.de)  
 Internet : [www.rhein-neckar-kreis.de](http://www.rhein-neckar-kreis.de)



---

**Von:** George, Anna 61 <[Anna.George@mannheim.de](mailto:Anna.George@mannheim.de)>

**Gesendet:** Mittwoch, 6. Juli 2022 15:31

**An:** Müller, Martin 61 <[Martin.Mueller@mannheim.de](mailto:Martin.Mueller@mannheim.de)>

**Betreff:** Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für die Gemeinde Dossenheim**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim soll für die Gemeinde Dossenheim fortgeschrieben werden.

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 geprüft und fortgeschrieben wird und dass alternative Flächen geprüft werden.

In die Alternativenprüfung miteinbezogen wurden alle Flächen im Siedlungszusammenhang, die nicht schon von naturschutzrechtlichen Restriktionen überlagert werden. Dabei handelt es sich um Suchräume. In vorliegendem Verfahrensschritt geht es insbesondere um die Frage, welche Bereiche für eine Wohnnutzung eher in Frage kommen würden und welche Bereiche aufgrund anderer Belange weniger bzw. nicht geeignet sind.

Wir bitten Sie bis **12.08.2022** um Mitteilung über die Belange, die aus Sicht Ihres Aufgabenbereichs bei der Planung zu berücksichtigen sind. Bitte äußern Sie sich auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist der Planentwurf vom 30.06.2022 bis 05.08.2022 ausgelegt.

Die Planunterlagen finden Sie unter folgendem Link:

<http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/beteiligung/unterlagen.html>

Gerne können Sie Ihre Stellungnahme auch per E-Mail abgeben. In diesem Fall bitten wir Sie, folgende E-Mailadresse zu verwenden:

[nachbarschaftsverband@mannheim.de](mailto:nachbarschaftsverband@mannheim.de)

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Anna George

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim

Tel.: 0621/2937850

E-Mail: [anna.george@mannheim.de](mailto:anna.george@mannheim.de)

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

Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim 



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz  
53.04 Untere Naturschutzbehörde

**Dienstgebäude** 74889 Sinsheim, Muthstraße 4

**Aktenzeichen** 2021/

**Bearbeiter/in** B. Böhmer  
**Zimmer-Nr.** 223  
**Telefon** +49 6221 522-5338  
**Fax** +49 6221 522-95338  
**E-Mail** B.Boehmer@Rhein-Neckar-Kreis.de

**Öffnungszeiten** Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,  
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr  
Termine nach Vereinbarung

**Datum** 07.09.2022

## Bauleitplanung

### Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für Dossenheim

**hier: frühzeitige Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Gesamt-Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) für das gesamte Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim hat sich gezeigt, dass die geplante Wohnbaufläche „Augustenbühl“ in Dossenheim ein besonders hohes naturschutzfachliches Konfliktpotenzial aufweist. In Absprache mit der Gemeinde Dossenheim wird nunmehr der FNP für Dossenheim in einem gesonderten Verfahren geprüft und fortgeschrieben.

Im vorliegenden Verfahrensschritt geht es um die räumliche Zuordnung von Wohnbauflächen, insbesondere um die Frage, welche Bereiche für eine Wohnnutzung eher in Frage kommen oder welche Bereiche nicht geeignet sind bzw. ob Flächen unter diesem Gesichtspunkt aus dem aktuell gültigen FNP herausgenommen und alternative Flächen aufgenommen werden sollen/können.

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung wurden nachfolgende Unterlagen eingereicht und berücksichtigt:

- Siedlungsentwicklung Dossenheim – Umweltbelange, Teil A: Vertiefende Betrachtung „Augustenbühl“ und Alternativenprüfung für das gesamte Gemeindegebiet (Bioplan, Juli 2021)
- Siedlungsentwicklung Dossenheim – Umweltbelange, Teil B: Umweltfachliche Belange zu den potentiellen Siedlungsentwicklungsflächen „Wohnen“ (Bioplan, Juli 2021)
- Flächennutzungsplan für Dossenheim, Städtebau
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zu ausgewählten Siedlungserweiterungsflächen Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim, Auszug Augustenbühl (Bioplan, 06.08.2019)
- Formblatt Natura 2000 Vorprüfung (Bioplan, 16.04.2019)
- Entwicklungskonzept Erfassung der Innenentwicklungspotenziale & Wohnbedarfssprognose (Gemeinde Dossenheim, 10.06.2022)

**Postanschrift** Postfach 104680, 69036 Heidelberg  
**Telefon-Zentrale** +49 6221 522-0  
**Fax-Zentrale** +49 6221 522-1477

**Internet** [www.rhein-neckar-kreis.de](http://www.rhein-neckar-kreis.de)  
**E-Mail** [post@rhein-neckar-kreis.de](mailto:post@rhein-neckar-kreis.de)  
**De-Mail** [post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de](mailto:post@rhein-neckar-kreis.de-mail.de)

**Bankverbindung** BIC SOLADES1HDB  
IBAN DE10 6725 0020 0000 0480 38  
**ÖPNV-Haltestellen**  
Hauptbahnhof Sinsheim,

Das Gebiet „Siedlungserweiterung Augustenbühl“ beinhaltet Kernflächen des **Biotopverbunds** mittlerer Standorte, durch eine potenzielle Bebauung würden wichtige Biotopverbundfunktionen verloren gehen. Deshalb möchten wir vorab nochmals darauf hinweisen, dass alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen und soweit erforderlich und geeignet jeweils planungsrechtlich zu sichern haben (§ 21 BNatSchG i.V.m. §22 NatSchG)

Bei der letzten Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zum FNP des Nachbarschaftsverbands wurde auf den hohen naturschutzfachlichen Wert der betroffenen Fläche „Augustenbühl“ hingewiesen und das **Konfliktpotenzial** beschrieben, weshalb nunmehr eine vertiefende Betrachtung für das Gebiet vorgenommen wurde.

### **Potentielle Siedlungserweiterungsfläche „Augustenbühl“:**

Die Bewertung des hohen naturschutzfachlichen Wertes der betroffenen Fläche und das Konfliktpotenzial wurde in der nun vorliegenden vertiefenden Betrachtung bestärkt. Entsprechend wird hier nur kurz auf die Inhalte eingegangen. Folgende, bei einer Bebauung drohende Konflikte wurden als **besonders relevant herausgearbeitet**:

- Das Gebiet beinhaltet Kernflächen des **Biotopverbunds** mittlerer Standorte
- Versiegelung **hochwertiger Böden** und damit einhergehender sehr hoher Kompensationsbedarf
- Hohe Funktion als **klimatisch-lufthygienische** Ausgleichsfläche
- Das Gebiet ist geprägt von **mittel- bis hochwertigen Biotopen**, geringwertige Bereiche sind kaum vertreten. Eine Bebauung würde diese Bereiche zerstören, bzw. deren Verbindungen zueinander empfindlich stören. Eine Bebauung würde zu einem **enormen Kompensationsbedarf** führen (grober Überschlag aus den Unterlagen: 1.162.804 ÖP für das Schutzgut Pflanzen u. Tiere und 1.022.258 ÖP für das Schutzgut Boden → mindestens **2.185.062 rechnerische ÖP** gesamt)
- Besonderes **Artenvorkommen**: Bebauung führt zu **Fragmentierung** und **Zerstörung** des Lebensraums und des Nahrungshabitats:
  - o Grünspecht (streng geschützt)
  - o Wendehals (streng geschützt, stark gefährdet)
  - o Hirschkäfer (FFH-Anhang-II-Art/streng geschützt, stark gefährdet)
  - o Auf Grund der ungünstigen Bedingungen zum Zeitpunkt der Kartierung werden weitere streng geschützte Arten vermutet. Es besteht außerdem Potenzial für den Steinkauz (streng geschützt, Vorwarnliste), die Zippammer (streng geschützt, vom Aussterben bedroht), Zaunammer (besonders geschützt, gefährdet)
  - o Angrenzen an Flächen mit Brutvorkommen des Uhus (streng geschützt), der Zaunammer (besonders geschützt, gefährdet), der Zippammer (streng geschützt, vom Aussterben bedroht) und des Mittelspechts (besonders geschützt). Bebauung des Areals könnte zum Verlust (essenzieller) Nahrungshabitats führen
- Fläche grenzt an **Vogelschutz-Gebiet** (Bergstraße Dossenheim – Schriesheim) an und erfüllt somit Pufferfunktion. Außerdem ergab eine Natura2000-Vorprüfung, dass eine **erhebliche Beeinträchtigung durch eine Bebauung nicht ausgeschlossen** werden kann.
- Vor allem der nördliche Bereich der Flächen weist eine hohe Wertigkeit für das **Landschaftsbild** auf. Durch eine teilweise hohe exponierte Lage besteht eine große Fernwirkung.
- Sehr hohe Bedeutung für naturgebundene **Erholungs- und Freizeitnutzung**.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass sich das Areal nur sehr bedingt für die Wohnbebauung eignet und ein hohes naturschutzfachliches und –rechtliches Konfliktpotenzial aufweist. Es empfiehlt dringend (u.a. aus Artenschutzgründen und des enormen Kompensationsbedarfs) auf die Bebauung des Gebiets zu verzichten, auch wenn es eine teilweise Nutzung für denkbar hält.

Die Betrachtung ist 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 vorgelegte Alternativenprüfung wird daher aus unserer Sicht begrüßt.

### **Alternativenprüfung**

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Gesamtbewertung der 4 Alternativflächen zwischen „mittleren Umweltbeeinträchtigungen“ und „sehr hoher Umweltbeeinträchtigung“ schwankt. Es gibt keine Prüffläche mit dem Fazit „geringe, sehr geringe oder keine Umweltbeeinträchtigung“. Grund hierfür ist vor allem das Vorkommen hochwertiger Böden rund um Dossenheim und das strukturreiche Mosaik hochwertiger Biotope, das eng mit geschützten und seltenen Arten in Verbindung steht.

### **Prüffläche 1: Dossenheim West – nördlich der Schwabenheimer Straße**

(vgl. 02-06 Dossenheim-Westerweiterung nördl. d.Schwabenheimer Straße (aus: FNP für Dossenheim Städtebau))

Direkt betroffene Schutzgebiete: Keine.

Direkt betroffene biotopwürdige Strukturen: Nach aktuellem Wissensstand keine.

Erwartete Umweltbeeinträchtigung nach Schutzgut (Bioplan, 2021):

Boden/Fläche	Sehr hoch
Wasser	Mittel
Klima/Luft	Gering
Pflanzen/Tiere	Mittel
Landschaftsbild	Mittel
Mensch	Gering
Kultur- und Sachgüter	Mittel
Wechselwirkungen	Sehr gering
<b>GESAMT</b>	<b>Mittel</b>

Die Prüfung kommt zum Schluss, dass eine Bebauung des Gebiets „Dossenheim West – nördlich der Schwabenheimer Straße“ zu einer **mittleren** Umweltbeeinträchtigung führen würde.

Die grundsätzliche Bewertung wird als plausibel eingeschätzt. Vorgehen und Ergebnis sind nachvollziehbar.

**Aus naturschutzfachlicher Sicht hervorzuheben ist dabei die sehr hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden/Fläche und die mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere/Pflanzen, sowie Landschaftsbildes.**

Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs (Bioplan 2021):

- Möglichst Erhalt der Gehölzbestände
- Ein- und Durchgrünung des potentiellen Baugebiets
- Ein hoher Ausgleichsbedarf wäre vor allem durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann die Einschätzung der notwendigen Maßnahmen bestätigt werden. Bei der konkreten Planung böte es sich sowohl aus Perspektive des Biodiversität-Schutzes, der sich immer weiter zuspitzenden Klimakrise und dem Mikroklima (und damit Lebensqualität der Bürger) die bestehenden Gehölze und begrünten Bereiche (z.B. „Ergänzende Betrachtung Siedlungserweiterungsfläche“ S. 46 in Abbildung 20 in Grüntönen) in eine moderne Quartiersplanung mit einzubeziehen und durch weitere Be-/Durchgrünung zu ergänzen, soweit das Gebiet Teil einer weiterführenden Planung werden sollte. Der grundsätzlichen Potenzialabschätzung des Gutachtens in Hinblick auf den Artenschutz kann gefolgt werden. Eine vertiefte Untersuchung wäre allerdings selbstverständlich notwendig.

Das Gutachten attestiert dem Gebiet eine „**bedingte Eignung**“. Aus Sicht der UNB kann diese Einschätzung geteilt werden. Gleichwohl setzt eine Bebauung aber auch hier eine **umfangreiche Kompensation** und ein **gut durchdachtes Konzept** voraus. Es empfiehlt sich – allein schon zur Steigerung der Lebensqualität der Bevölkerung – eine **Kompensation möglichst vor Ort oder im direkten Umfeld**. Das wäre auch im Sinne der Biotopvernetzung und des Artenschutzes.

### **Prüffläche 2: Dossenheim West – südlich der Schwabenheimer Straße**

(vgl. 02-05 Dossenheim-Westerweiterung südl. d. Schwabenheimer Straße (aus: FNP für Dossenheim Städtebau))

Direkt betroffene Schutzgebiete: Keine

Direkt betroffene biotopwürdige Strukturen: Nach aktuellem Wissensstand keine

Erwartete Umweltbeeinträchtigung nach Schutzgut (Bioplan, 2021):

Boden/Fläche	Sehr hoch
Wasser	Mittel
Klima/Luft	Gering
Pflanzen/Tiere	Hoch
Landschaftsbild	Mittel
Mensch	Hoch
Kultur- und Sachgüter	Mittel
Wechselwirkungen	Sehr gering
<b>GESAMT</b>	<b>Mittel</b>

Die Prüfung kommt zum Schluss, dass eine Bebauung des Gebiets „Dossenheim West – südlich der Schwabenheimer Straße“ zu einer „**mittleren**“ Umweltbeeinträchtigung führen würde. **Aus naturschutzfachlicher Sicht hervorzuheben ist dabei die sehr hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden/Fläche und die hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere/Pflanzen, sowie mittlere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.** Im Kontext von Naherholung und Naturgenuss ist auch die hohe Beeinträchtigung des Schutzgut Menschen hervorzuheben.

Entsprechend einer aus naturschutzfachlicher Sicht notwendigen Gewichtung der Bereiche Boden/Fläche, Pflanzen/Tiere und Landschaftsbild kommt man hier zum Ergebnis, dass die Gesamtbewertung (im System von Bioplan) einer Vollbebauung als „**hoch**“ statt „mittel“ einzuschätzen ist.

Vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs (Bioplan 2021):

- Möglichst Erhalt der Gehölzbestände
- Ein- und Durchgrünung des potentiellen Baugebiets
- Ein hoher Ausgleichsbedarf wäre vor allem durch den Eingriff in das Schutzgut Boden, Mensch und Landschaftsbild zu erwarten

- Minimierung der Auswirkung durch eine Teilbebauung möglich.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann die Einschätzung der notwendigen Maßnahmen hier **grundsätzlich bestätigt** werden. Bei der konkreten Planung böte es sich sowohl aus Perspektive des Biodiversität-Schutzes, der sich immer weiter zuspitzenden Klimakrise und dem Mikroklima (und damit Lebensqualität der Bürger) die bestehenden Gehölze und begrüneten Bereiche (z.B. „Ergänzende Betrachtung Siedlungserweiterungsfläche“ S. 57 in Abbildung 24 in Grüntönen) in eine moderne Quartiersplanung mit einzubeziehen und durch weitere Be-/Durchgrünung zu ergänzen – sollte das Gebiet Teil einer weiterführenden Planung werden. Der grundsätzlichen Potenzialabschätzung des Gutachtens im Hinblick auf den Artenschutz kann gefolgt werden. Eine vertiefte Untersuchung wäre allerdings selbstverständlich notwendig.

Das Gutachten attestiert der Vollbebauung des Gebiets „**wenig Eignung**“. Bei einer Teilbebauung wird die Eignung „bedingt“ gesehen. Aus Sicht der UNB kann diese Einschätzung geteilt werden. Gleichwohl setzt eine Bebauung aber auch hier eine **umfangreiche Kompensation** und **ein gut durchdachtes Konzept** voraus. Es empfiehlt sich – allein schon zur Steigerung der Lebensqualität der Bevölkerung – eine Kompensation möglichst vor Ort oder im direkten Umfeld. Das wäre auch im Sinne der Biotopvernetzung und des Artenschutzes.

Eine Vollbebauung würde sich vermutlich als nur schwierig kompensierbar herausstellen. Je nach konkreter Wahl der finalen Areale innerhalb der Prüffläche, würde sich die Lage möglicherweise ändern. Dabei ist es aber wichtig, wertvolle Bereiche auszusparen oder gegebenenfalls durch geschickte Planung mit einzubeziehen.

### **Prüffläche 3: Oberfeld/Heimat**

(vgl. 02-03 Dossenheim-Heimat/Oberfeld (aus: FNP für Dossenheim Städtebau))

Direkt betroffene Schutzgebiete: Naturpark Neckartal-Odenwald

Direkt betroffene biotopwürdige Strukturen: Verschiedene Biotope bzw. Teilflächen von Biotopen (siehe Seite 62 „Ergänzende Betrachtung Siedlungserweiterungsfläche“)

Die Fläche grenzt an sehr hochwertige Biotoptypen und das LSG Bergstraße-Mitte an.

Erwartete Umweltbeeinträchtigung nach Schutzgut (Bioplan, 2021):

Boden/Fläche	Hoch
Wasser	Mittel
Klima/Luft	Mittel
Pflanzen/Tiere	Sehr hoch
Landschaftsbild	Sehr hoch
Mensch	Sehr hoch
Kultur- und Sachgüter	Sehr gering
Wechselwirkungen	Sehr gering
<b>GESAMT</b>	<b>Sehr hoch</b>

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die **Fläche nicht geeignet** ist. Die **UNB schließt sich vollumfänglich** an. Es handelt sich um eine Fläche mit hochwertigen Biotoptypen, 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 LSG** und verschiedenen **hochwertigen Biotopen**. Eine Bebauung bis hin an die **LSG-Grenze, sowie die Zerstörung hochwertiger Biotoptypen und Strukturen kann nicht befürwortet werden**. Entsprechend wird **deutlich abgeraten, die Fläche weiter für eine Bebauung in Betracht zu ziehen**.

**Prüffläche 4: Schwertäcker**

(vgl. 02-03 Dossenheim-Schwertäcker (aus: FNP für Dossenheim Städtebau))

Direkt betroffene Schutzgebiete: Keine

Direkt betroffene biotopwürdige Strukturen: Nach aktuellem Wissensstand keine

Erwartete Umweltbeeinträchtigung nach Schutzgut (Bioplan, 2021):

Boden/Fläche	Sehr hoch
Wasser	Hoch
Klima/Luft	Gering
Pflanzen/Tiere	Hoch
Landschaftsbild	hoch
Mensch	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Sehr gering
Wechselwirkungen	Sehr gering
<b>GESAMT</b>	<b>Hoch</b>

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Beeinträchtigung der Umwelt als „hoch“ zu bewerten ist. **Es rät von einer Bebauung ab.** Auch hier **schließt sich die UNB an.**

Neben dem Verlust vergleichsweiser **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 in ihrer jetzigen Nutzung beibehalten und aus der Planung genommen werden. Die Beschreibungen und Argumentation des Gutachtens ist plausibel und nachvollziehbar.

**Fazit:**

- Die ursprüngliche Einschätzung, dass der Bereich „Augustenbühl“ wegen hohem naturschutzfachlichen Konfliktpotenzial als ungeeignet betrachtet werden muss, hat sich durch die Unterlagen bestätigt. 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.
- Ähnliches gilt für die Prüffläche 3 (Oberfeld/Heimat) und 4 (Schwertäcker). Schutzgut Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild und Boden/Fläche würden rechnerisch eine enorme Kompensation erfordern, die fachlich möglicherweise gar nicht umsetzbar wäre. Darüber hinaus drohen schwere oder nicht zu bewältigende Artenschutzverstöße.
- Es verbleiben die Prüfflächen 1 (nördlich der Schwabenheimer Straße) und 2 (südlich der Schwabenheimer Straße). Beide Flächen können ebenfalls nicht als unproblematisch angesehen werden. Durch geeignete Konzepte (siehe oben bzw. Gutachten Bioplan) könnte aber eine Eignung erreicht werden. Hierzu bedarf es aber weiterer Untersuchungen (u.a. Artenschutz) und ausgeklügelter Konzepte. Eine lokale Kompensation wird empfohlen (siehe oben). Für die Prüffläche 2 muss vor allem noch einmal hinterfragt werden, welche Bereiche genau überbaut werden sollen. Eine vollständige Überbauung wird nicht empfohlen, da die Umweltbeeinträchtigungen als hoch anzusehen sind.

Für die gewährte Fristverlängerung möchten wir uns an dieser Stelle vielmals bedanken.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.:  
B. Böhmer





Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

Per Mail an:

[nachbarschaftsverband@mannheim.de](mailto:nachbarschaftsverband@mannheim.de)

**Dienstgebäude** 69151 Neckargemünd, Langenbachweg 9

**Aktenzeichen** 856.8881-0000000000

**Bearbeiter/in** Frau Haas

**Zimmer-Nr.** 209

**Telefon** +49 6221 522-7634

**Fax** +49 6221 522-97634

**E-Mail** A.Haas@Rhein-Neckar-Kreis.de

**Öffnungszeiten** Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,  
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr  
und Termine nach Vereinbarung

**Datum** 11.08.2022

## Stellungnahme Kreisforstamt Rhein-Neckar zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim für Dossenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Müller,

das Kreisforstamt nimmt zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim wie folgt Stellung.

Bei allen Planungen in Waldnähe ist auf die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstands zu achten. Dieser beträgt gemäß § 4 (3) Landesbauordnung mindestens 30 Meter zwischen Gebäuden oder baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Wäldern im Sinne des § 2 Landewaldgesetz.

Des Weiteren muss § 9 Landeswaldgesetz beachtet werden. Demnach ist die Inanspruchnahme von Wald für andere Nutzungszwecke (z.B. Wohnbebauung) grundsätzlich zu vermeiden. Sollte es keine Alternativen geben, bedarf die Rodung und Umwandlung von Wald einer vorherigen Genehmigung der höheren Forstbehörde und muss ausgeglichen werden.

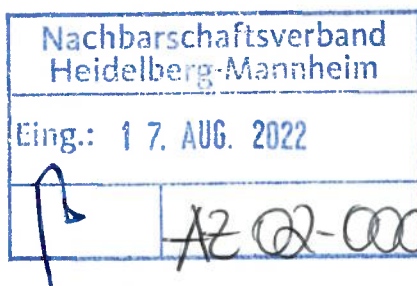
Zur Prüffläche 1 „Dossenheim West – nördlich der Schwabenheimer Straße“, Prüffläche 2 „Dossenheim West – südlich der Schwabenheimer Straße“ und Prüffläche 4 „Schwertäcker“ teilen wir Ihnen mit, dass kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes betroffen ist und sich die Flächen nicht in Waldnähe befinden.

Prüffläche 3 „Oberfeld / Heimat“ befindet sich in Waldnähe und in einem Gebiet, 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 dieser Prüffläche ist wie oben beschrieben auf die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes zu achten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. A. Haas

II. Forstbezirk Odenwald-Bergstraße und RL Michael Jakob zur Kenntnis



IHK Rhein-Neckar / Postfach 10 16 61 / 68016 Mannheim

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

Bearbeitet von:  
André Trendl  
Haus der Wirtschaft Mannheim

Telefon: 0621 1709-192  
Fax: 0621 1709-5192

E-Mail: andre.trendl@  
rhein-neckar.ihk24.de

[nachbarschaftsverband@mannheim.de](mailto:nachbarschaftsverband@mannheim.de)

Mannheim, 12. August 2022

## **Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für die Gemeinde Dossenheim**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren.

### **Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar**

Die IHK Rhein-Neckar hat gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplans keine Bedenken vorzuweisen.

Hinsichtlich der Ausweisung von aneinandergrenzenden gewerblichen Bauflächen sowie Wohnbauflächen weisen wir darauf hin, dass zwischen sensiblen, immissionsempfindlichen Wohnnutzungen und intensiv genutzten wirtschaftlichen Flächen ein ausreichend großer Abstand gewählt werden sollte. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Wirtschaftsflächen ohne Restriktionen genutzt werden können. Ein unmittelbares Heranrücken von Wohnbaufläche an gewerblich genutzte Bereiche sollte vermieden werden.

### Begründung und Einschätzung der IHK Rhein-Neckar

#### - Anmerkungen zu gewerblichen Bauflächen

Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Entwicklung. Die Gemeinde Dossenheim sollte auch in Zukunft in der Lage sein bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen.

Zudem sollten für Neuansiedlungen bedarfsgerechte Reserveflächen vorgehalten werden. Aus unserer Sicht ist es notwendig, eine wirtschaftsfreundliche Flächenausweisung vorzunehmen, um zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können. Dadurch können wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden. Auch wenn der Gewerbeflächenbedarf langfristig nicht exakt vorhersehbar ist, sollten die Weichen richtiggestellt werden. Neben einer ausreichenden Flächenquantität ist auch auf eine hohe Qualität zu achten.

...

### **Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar**

Haus der Wirtschaft Mannheim / L 1, 2 / 68161 Mannheim / Tel.: 0621 1709-0  
Haus der Berufsbildung Mannheim / Walter-Krause-Straße 11 / 68163 Mannheim / Tel.: 0621 1709-0  
Haus der Wirtschaft Heidelberg / Hans-Böckler-Straße 4 / 69115 Heidelberg / Tel.: 06221 9017-0  
Haus der Wirtschaft Mosbach / Oberer Mühlenweg 1/1 / 74821 Mosbach / Tel.: 06261 9249-0  
E-Mail: [ihk@rhein-neckar.ihk24.de](mailto:ihk@rhein-neckar.ihk24.de) / Internet: [ihk.de/rhein-neckar](http://ihk.de/rhein-neckar) / Fax: 0621 1709-5511

Wir unterstützen die



- 2 -

- Anmerkungen zu Wohnbauflächen

Die Steigerung der Wohnbauentwicklungsfläche ist grundsätzlich zu unterstützen. Hierdurch hat die Kommune Dossenheim die Möglichkeit durch Bebauungspläne Wohngebiete auszuweisen. In den nachfolgenden Planungsschritten sollte auf einen attraktiven Angebotsmix aus verschiedenen Wohnformen für Fach- und Führungskräfte sowie für Familien geachtet werden. Der Wirtschaftsstandort gewinnt dadurch an Attraktivität.

Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.

Freundliche Grüße



André Trendl  
Handel, Steuern, Konjunktur, Stadtentwicklung

## Ixmamm-Müller, Silke 61


---

**Von:** Müller, Martin 61  
**Gesendet:** Donnerstag, 7. Juli 2022 13:49  
**An:** George, Anna 61; Ixmamm-Müller, Silke 61  
**Betreff:** WG: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit freundlichen Grüßen  
 Martin Müller

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim  
 Tel.: 0621/106846  
 E-Mail: [martin.mueller@mannheim.de](mailto:martin.mueller@mannheim.de)  
[www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

Nachbarschaftsverband   
 Heidelberg-Mannheim

---

**Von:** Grundstücke@StiftungSchoenau.de <Grundstuecke@stiftungskoenu.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 7. Juli 2022 13:32  
**An:** Müller, Martin 61 <Martin.Mueller@mannheim.de>  
**Betreff:** AW: Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen.

Wir haben im Rahmen unseres Aufgabenbereichs keine Einwände oder Anregungen vorzubringen.

Freundliche Grüße

Melissa Hoock  
 Abteilung Immobilien

**STIFTUNG  
 SCHOENAU**

Tel. 0 6221 9109 705

[Grundstuecke@StiftungSchoenau.de](mailto:Grundstuecke@StiftungSchoenau.de)  
[www.StiftungSchoenau.de](http://www.StiftungSchoenau.de)

Rechnungsanschrift:  
 Evangelische Stiftung Pflege Schönau /Evangelische Pfarrfründestiftung Baden  
 Zähringerstr. 18 - 69115 Heidelberg

**Evangelische Stiftung Pflege Schönau**

Grüner Gockel - geprüftes Umweltmanagement

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

**Von:** George, Anna 61 <[Anna.George@mannheim.de](mailto:Anna.George@mannheim.de)>

**Gesendet:** Mittwoch, 6. Juli 2022 15:31

**An:** Müller, Martin 61 <[Martin.Mueller@mannheim.de](mailto:Martin.Mueller@mannheim.de)>

**Betreff:** Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Einige Personen, die diese Nachricht erhalten haben, erhalten nicht oft eine E-Mail von [anna.george@mannheim.de](mailto:anna.george@mannheim.de). [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

**Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für die Gemeinde Dossenheim**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim soll für die Gemeinde Dossenheim fortgeschrieben werden.

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 geprüft und fortgeschrieben wird und dass alternative Flächen geprüft werden.

In die Alternativenprüfung miteinbezogen wurden alle Flächen im Siedlungszusammenhang, die nicht schon von naturschutzrechtlichen Restriktionen überlagert werden. Dabei handelt es sich um Suchräume. In vorliegendem Verfahrensschritt geht es insbesondere um die Frage, welche Bereiche für eine Wohnnutzung eher in Frage kommen würden und welche Bereiche aufgrund anderer Belange weniger bzw. nicht geeignet sind.

Wir bitten Sie bis **12.08.2022** um Mitteilung über die Belange, die aus Sicht Ihres Aufgabenbereichs bei der Planung zu berücksichtigen sind. Bitte äußern Sie sich auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist der Planentwurf vom 30.06.2022 bis 05.08.2022 ausgelegt.

Die Planunterlagen finden Sie unter folgendem Link:

<http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/beteiligung/unterlagen.html>

Gerne können Sie Ihre Stellungnahme auch per E-Mail abgeben. In diesem Fall bitten wir Sie, folgende E-Mailadresse zu verwenden:

[nachbarschaftsverband@mannheim.de](mailto:nachbarschaftsverband@mannheim.de)

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Anna George

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim

Tel.: 0621/2937850

E-Mail: [anna.george@mannheim.de](mailto:anna.george@mannheim.de)

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

Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim 

## Ixmann-Müller, Silke 61

---

**Von:** George, Anna 61  
**Gesendet:** Freitag, 22. Juli 2022 12:23  
**An:** Ixmann-Müller, Silke 61  
**Betreff:** WG: Ihr Zeichen: George / 02-000 Fortschreibung Flächennutzungsplan d. Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für Dossenheim  
**Anlagen:** Nachbarschaftsverband\_HD\_MA\_Schreiben 2022-07-06.pdf

---

**Von:** Ostheimer Marion <Marion.Ostheimer@GKG-Mannheim.de>  
**Gesendet:** Montag, 18. Juli 2022 12:05  
**An:** George, Anna 61 <Anna.George@mannheim.de>  
**Betreff:** Ihr Zeichen: George / 02-000 Fortschreibung Flächennutzungsplan d. Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für Dossenheim

Sehr geehrte Frau George,

beigefügtes Schreiben haben wir, die Katholische Gesamtkirchengemeinde Mannheim, am 11.07.2022 erhalten. Da wir, die Katholische Gesamtkirchengemeinde Mannheim, nicht für Dossenheim „zuständig“ sind, gehe ich davon aus, dass es sich hier um einen Irrläufer handelt. Hier wäre wahrscheinlich die Katholische Stadtkirche Heidelberg zuständig.

Bitte teilen Sie mir mit, wie mit dem beigefügten Schreiben verfahren werden soll.

Ich wünsche Ihnen einen schönen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Marion Ostheimer  
 Sekretärin



Sekretariat | A4,1, 68159 Mannheim | Postfach 12 10 39, 68061 Mannheim  
 Telefon: 0621 12706-13 | Fax: 0621 12706-8013  
[marion.ostheimer@gkg-mannheim.de](mailto:marion.ostheimer@gkg-mannheim.de) | [www.gkg-mannheim.de](http://www.gkg-mannheim.de)



Die Katholische Gesamtkirchengemeinde Mannheim  
 ist Teil der Initiative **fair.nah.logisch.**

---

## Ixmamm-Müller, Silke 61


---

**Von:** Müller, Martin 61  
**Gesendet:** Montag, 8. August 2022 08:14  
**An:** George, Anna 61; Ixmamm-Müller, Silke 61  
**Betreff:** WG: nachbarschaftsverband@mannheim.de // Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Korrektur der stellungnehmenden Verbandsebene des BUND BaWue

Mit freundlichen Grüßen  
 Martin Müller

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim  
 Tel.: 0621/106846  
 E-Mail: [martin.mueller@mannheim.de](mailto:martin.mueller@mannheim.de)  
[www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

Nachbarschaftsverband  
 Heidelberg-Mannheim 

---

**Von:** BUND OV Steinachtal - Jochen Schwarz <jochen.schwarz@bund.net>  
**Gesendet:** Donnerstag, 4. August 2022 10:52  
**An:** Müller, Martin 61 <Martin.Mueller@mannheim.de>  
**Cc:** gemeinderat.schultze [REDACTED]; Matthias.Harbarth@cdu-dossenheim.de; hz [REDACTED]; jule.gramlich [REDACTED]; steffenschmitt [REDACTED]; Dagmar Schülke <d.schuelke [REDACTED]>  
**Betreff:** nachbarschaftsverband@mannheim.de // Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim - Korrektur der stellungnehmenden Verbandsebene des BUND BaWue

Sehr geehrte Damen und Herren vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim,  
 sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderate von Dossenheim,

im Namen des BUND Landesverbands Baden-Württemberg e.V., vertreten durch den Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald, möchte ich hiermit folgende Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans Dossenheim abgeben.

Der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland erachtet es als zwingend geboten, den Augustenbühl als Wohnbaureserve aus dem Flächennutzungsplan für Dossenheim herauszunehmen.

### **Begründung:**

#### **A. Schutzgüter**

Das Umweltgutachten des Büros BIOPLAN stellt an verschiedenen Stellen – insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter "Boden/Fläche", "Klima/Luft", "Pflanzen und Tiere", "Artenschutz", "Landschaftsbild" und "Mensch" – fest, dass *das Gebiet größtenteils als ungeeignet und hochempfindlich gegenüber Bebauung anzusehen* ist<sup>[1]</sup>. Die Gutachter kommen daher zu der Empfehlung, *das Gebiet möglichst umfassend aus der Planung zu nehmen und in seiner jetzigen Form zu erhalten*<sup>[2]</sup>.

Das Büro BIOPLAN beschreibt die Folgen einer wohnungsbaulichen Nutzung des Augustenbühls hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter mit folgenden entscheidenden Feststellungen:

**Boden/Fläche:** **Anstieg** der (teil-)versiegelten Fläche nach vollflächiger Überplanung auf 80% der Fläche.

**Klima/Luft:** **Verlust** einer siedlungsklimatisch wirksamen Fläche, die selbst wieder zur Kalt- und Frischluftzehrung beiträgt.

**Pflanzen und Tiere:** **Verlust** eines hochwertigen Biotopkomplexes und Störung und Zerstörung zahlreicher Lebensraumbeziehungen.

**Artenschutz:** **Verlust** der meisten der festgestellten Reviere sowie sehr wahrscheinlich negative Auswirkungen auf das benachbarte Vogelschutzgebiet "Bergstraße Dossenheim – Schriesheim", für welches als NATURA 2000-Gebiet ein Verschlechterungsverbot besteht.

**Landschaftsbild:** **Starke Beeinträchtigung** des Landschaftsbildes, insbesondere wenn von den östlich liegenden Bergstraßenhängen gesehen. Die fortschreitende Zersiedelung der Landschaft an der Bergstraße würde weithin sichtbar werden.

**Mensch:** **Verlust** eines siedlungsnahen Erholungsgebietes mit erheblichen Auswirkungen auf das direkte Wohnumfeld und die Erholungseignung des Augustenbühls.

In unseren Augen kann aus diesen gutachterlichen Feststellungen nur der Schluss gezogen werden, 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.

## B. Lokales Klima

In Ergänzung der im obigen Abschnitt vorgetragenen Bemerkungen zum Schutzgut "Klima/Luft" möchten wir an dieser Stelle noch einmal besonders auf die Bedeutung des Augustenbühls als Kaltluftentstehungsgebiet hinweisen, welches für die angrenzenden Wohnbereiche Dossenheims herausragende Bedeutung hat.

Laut Städtebaulichem Steckbrief "02-01 Dossenheim – Nördlich des Keltenwegs / Augustenbühl" ist der Augustenbühl einerseits aufgrund seiner ausgeprägten Vegetation selbst Kaltluftentstehungsgebiet, andererseits würde seine Bebauung aber auch die aus dem Odenwald heranströmende Kaltluft auf ihrem Weg in die darunterliegenden Ortsteile blockieren.

Gerade in Anbetracht der fortschreitenden Klimaerwärmung und in der Verantwortung gegenüber späteren Generationen darf die immens wichtige städtebauliche Funktion des Augustenbühls für das lokale Klima Dossenheims nicht ignoriert werden. Sowohl in funktionaler als auch in formaler Hinsicht ist ein "Ausgleich" des Wegfalls dieser Klimafunktion nicht möglich. Das wurde als eines der wichtigsten Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung am 4. Juli 2022 im Dossenheim im Martin-Luther-Haus sehr deutlich.

Mit freundlichen Grüßen,  
Jochen Schwarz

<sup>1</sup> Umweltgutachten, 2.4 Zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, Bewertung, S. 21

<sup>2</sup> Umweltgutachten, 2.4 Zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, Empfehlung, S. 22



--

**Dr. Jochen Schwarz**

Vorsitzender

**Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)**

Landesverband Baden-Württemberg e. V.

Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald

Willy-Brandt-Platz 5 | 69115 Heidelberg | Tel.: +49 6221 164841

[bund.rhein-neckar-odenwald@bund.net](mailto:bund.rhein-neckar-odenwald@bund.net) | [www.bund-rhein-neckar-odenwald.de](http://www.bund-rhein-neckar-odenwald.de)

[Hier](#) finden Sie unsere Datenschutzerklärung gemäß DSGVO.

---

---

---

<sup>[1]</sup> Umweltgutachten, 2.4 Zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, Bewertung, S. 21

<sup>[2]</sup> Umweltgutachten, 2.4 Zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, Empfehlung, S. 22

## Ixmamm-Müller, Silke 61


---

**Von:** Müller, Martin 61  
**Gesendet:** Montag, 8. August 2022 08:25  
**An:** George, Anna 61; Ixmamm-Müller, Silke 61  
**Betreff:** WG: Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim  
**Anlagen:** Stellungnahme\_Nachbarschaftsverband Heidelberg.pdf

Mit freundlichen Grüßen  
Martin Müller

---

Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim  
 Tel.: 0621/106846  
 E-Mail: [martin.mueller@mannheim.de](mailto:martin.mueller@mannheim.de)  
[www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

Nachbarschaftsverband  
 Heidelberg-Mannheim 

---

**Von:** Dermot O'Connor [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 4. August 2022 21:44  
**An:** Müller, Martin 61 <Martin.Mueller@mannheim.de>  
**Cc:** gemeinderat.schultze [REDACTED]; matthias.harbarth@cdu-dossenheim.de; hz [REDACTED]  
 jule.gramlich [REDACTED]; steffenschmitt [REDACTED]  
**Betreff:** Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim

**Sehr geehrte Damen und Herren vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim,  
 sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderate von Dossenheim,**

im Namen des BUND-Ortsverbands Dossenheim habe ich ÖKONSULT GbR im Juni 2022 beauftragt, eine kurze inhaltliche Bewertung des [Innenentwicklungskonzepts](#) der Gemeinde Dossenheim vorzunehmen.

Hier finden Sie einen Link zu dieser Bewertung des Innenentwicklungskonzepts:

[https://dossenheim.bund.net/fileadmin/dossenheim/Augustenbuehl/Stellungnahme\\_Dossenheim\\_1.pdf](https://dossenheim.bund.net/fileadmin/dossenheim/Augustenbuehl/Stellungnahme_Dossenheim_1.pdf)

Bereits im November 2018 war auf Einladung der Dossenheimer Ortsverbände des BUND und von Bündnis 90/Die Grünen Stefan Flaig vom Stuttgarter Büro „Ökonsult“ im Dossenheimer Rathausaal zu Gast. Thema der Veranstaltung war „**Demografie und Neubaugebiete**“.

Kommentare zur Veranstaltung von den beiden damaligen Bürgermeisterkandidaten, die anwesend waren:

David Faulhaber

*„Die aufgezeigten Ansätze von Hr. Flaig sind beachtenswert und sollten in die weitere Diskussion um bezahlbaren Wohnraum mit einfließen. Wichtig ist, dass zunächst belastbare Zahlen erarbeitet und den Bürgerinnen und Bürgern mit weitergehenden Informationen zur Verfügung gestellt werden. Es war und ist*

*für mich klar, dass weitere Schritte ausschließlich mit der klaren Zustimmung der jeweiligen Eigentümer möglich werden.“*

Boris Maier

*„Die Auseinandersetzung mit dem Thema war wissenschaftlich fundiert und schlüssig. Die Lösungsansätze gehen in die richtige Richtung! Zunächst ist der zielgruppenorientierte Bedarf zu ermitteln, dann die Flächen, die hierfür in Frage kommen und geeignet sind, die nachgefragten Wohnangebote zu ermöglichen. Nur wenn zielgruppengerechte, finanzierbare Wohnangebote existieren, können sie auch in Anspruch genommen werden. Wer mit seiner Wohnsituation zufrieden ist, hat auch keinen anderweitigen Bedarf.“*

Ein vollständiger Bericht zu der Veranstaltung mit Vortragsfolien zum Download ist auf der Homepage von Bündnis 90/ Die Grünen, Ortsverband Dossenheim zu finden:

<https://www.gruene-dossenheim.de/home/singleview/wie-werden-wir-wohnen>

Im Laufe der letzten viereinhalb Jahre haben wir zusammen mit dem Verein Augustenbühl e.V mit unserem Appell für eine Herausnahme des Augustenbühls aus dem Flächennutzungsplan in Dossenheim und Umgebung viele Mitbürgerinnen und Mitbürger erreicht. Meine große Hoffnung ist, dass Sie das Engagement dieser vielen Menschen als einen Zugewinn für die Demokratie in der Gemeinde sehen.

### **Mein Appell: Der Augustenbühl als Wohnbaureserve aus dem Flächennutzungsplan für Dossenheim herausnehmen.**

Anbei finden Sie eine Chronologie der Aktivitäten rund um den Augustenbühl in den letzten Jahren.

- [Viele wollen gar keine Bebauung](#) (RNZ,09.07.2022)
- [Bürgern-innenbeteiligung Flächennutzungsplan angelaufen](#) (B90/Die Grünen, 05.07.2022)
- [Wo kann Dossenheim noch wachsen](#) (RNZ, 02.07.2022)
- [BUND kritisiert ungezügelt Flächenverbrauch](#) (RNZ, 19.07.2021)
- [Offener Brief der BUND-Landesverbände Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg zum Flächenverbrauch](#) (13.07.2021)
- [Flächenverbrauch stoppen!](#) (Bündnis 90 / Die Grünen, 29.06.2021)
- **Neueste Entwicklungen im Gemeinderat (29. März bis 05. Mai 2021)**
  - [Alte Baupläne sorgen für neuen „Unbill im Dorf“](#) (RNZ, 05.05.2021)
  - [Bericht der CDU zum Antrag der FW](#) (GN, CDU, 30.04.2021)
  - [Flächengerechtigkeit - Bericht der FDP zum Antrag der FW](#) (GN, FDP, 30.04.2021)
  - [Bezahlbarer Wohnraum in Dossenheim?](#) GN, SPD, 16.04.2021)
  - [Antrag der Freien Wähler](#) (29.03.2021)
  - [Leben und Wohnen – wie war das und wie wird es?](#) (B90/Die Grünen, 09.03.2021)
- [Jetzt gibt es Alternativen zum "Augustenbühl"](#) (RNZ, 03.11.2020)
- [BUND besorgt über voranschreitenden Flächenverbrauch](#) (Gemeindenachrichten, 09.10.2020)
- [Stellungnahme des Augustenbühl e.V](#) (31.01.2020)
- [Augustenbühl bleibt das Reizthema in Dossenheim](#) (RNZ, 08.01.2020)
- [Gemeinderatssitzung vom 26.11.2019](#) (RNZ 06.12.2019)
- [BUND Dossenheim und Augustenbühl e.V. überreichen Petition](#) (25.11.2019)
- [Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans](#) (16.11.2019)
- [Gemeinderatsmitglieder werden um ihre Meinung gebeten](#) (10.09.2019)
- [Damit es rund um Dossenheim noch lange blüht](#) (RNZ, 14.04.2019)
- [Eine Perle der Bergstraße](#) (RNZ, 11.04.2019)
- [Die Perle im Biotopverbund](#) (B90/Die Grünen, 08.04.2019)
- [Was passiert mit dem Augustenbühl?](#) (RNZ, 28.02.2019)

- [Bürgerinitiative Augustenbühl gegründet](#) (Gemeindenachrichten, 23.11.2018)
- [Zunehmender Flächenverbrauch](#) (15.10.2018)
- [Zustimmung ohne Bürgerumfrage](#) (RNZ, 12.07.2018)
- [Gefühl der Ohnmacht](#) (RNZ, 12.07.2018)
- [Die Kommunalwahl wird die Weichen stellen](#) (B90/Die Grünen, 09.07.2018)
- [Nebenschauplätze](#) (21.06.2018)
- [Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit](#) (19.06.18)
- [Augustenbühl - unsere Argumente](#) (Gemeindenachrichten, 02.06.2018)
- [Aktionsumzug begeistert Jung und Alt](#) (Gemeindenachrichten, 16.05.2018)
- [BUND übergibt Unterschriften gegen Flächennutzungsplan](#) (14.05.2018)
- [Aktionsumzug im Augustenbühl](#) (12.05.2018)
- [Augustenbühl soll eine "Grünoase" bleiben](#) (RNZ, 14.05.2018)
- [Umweltschützer wollen das Baugebiet Augustenbühl verhindern](#) (16.03.2018)
- [Stellungnahme](#) (14.03.2018)
- [Kein Baugebiet im Augustenbühl](#) (26.02.2018)

Mit freundlichen Grüßen  
Dermot O'Connor



Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)  
Landesverband Baden-Württemberg  
Ortsverband Dossenheim  
2. Vorsitzender  
Kastanienweg 33  
69221 Dossenheim

E-Mail: [dermot.oconnor@bund.net](mailto:dermot.oconnor@bund.net)

Web: [www.bund.net/dossenheim](http://www.bund.net/dossenheim)

Mobil: 0162 3723903

Instagram: [https://www.instagram.com/bund\\_dossenheim/](https://www.instagram.com/bund_dossenheim/)



Virenfrei. [www.avg.com](http://www.avg.com)

## Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim

**Sehr geehrte Damen und Herren vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderate von Dossenheim,**

im Namen des BUND-Ortsverbands Dossenheim habe ich ÖKONSULT GbR im Juni 2022 beauftragt, eine kurze inhaltliche Bewertung des [Innenentwicklungskonzepts](#) der Gemeinde Dossenheim vorzunehmen.

Hier finden Sie einen Link zu dieser Bewertung des Innenentwicklungskonzepts:

[https://dossenheim.bund.net/fileadmin/dossenheim/Augustenbuehl/Stellungnahme\\_Dossenheim\\_1\\_.pdf](https://dossenheim.bund.net/fileadmin/dossenheim/Augustenbuehl/Stellungnahme_Dossenheim_1_.pdf)

Bereits im November 2018 war auf Einladung der Dossenheimer Ortsverbände des BUND und von Bündnis 90/Die Grünen Stefan Flaig vom Stuttgarter Büro „Ökonsult“ im Dossenheimer Rathausaal zu Gast. Thema der Veranstaltung war **„Demografie und Neubaugebiete“**.

Kommentare zur Veranstaltung von den beiden damaligen Bürgermeisterkandidaten, die anwesend waren:

David Faulhaber

*„Die aufgezeigten Ansätze von Hr. Flaig sind beachtenswert und sollten in die weitere Diskussion um bezahlbaren Wohnraum mit einfließen. Wichtig ist, dass zunächst belastbare Zahlen erarbeitet und den Bürgerinnen und Bürgern mit weitergehenden Informationen zur Verfügung gestellt werden. Es war und ist für mich klar, dass weitere Schritte ausschließlich mit der klaren Zustimmung der jeweiligen Eigentümer möglich werden.“*

Boris Maier

*„Die Auseinandersetzung mit dem Thema war wissenschaftlich fundiert und schlüssig. Die Lösungsansätze gehen in die richtige Richtung! Zunächst ist der zielgruppenorientierte Bedarf zu ermitteln, dann die Flächen, die hierfür in Frage kommen und geeignet sind, die nachgefragten Wohnangebote zu ermöglichen. Nur wenn zielgruppengerechte, finanzierbare Wohnangebote existieren, können sie auch in Anspruch genommen werden. Wer mit seiner Wohnsituation zufrieden ist, hat auch keinen anderweitigen Bedarf.“*

Ein vollständiger Bericht zu der Veranstaltung mit Vortragsfolien zum Download ist auf der Homepage von Bündnis 90/ Die Grünen, Ortsverband Dossenheim zu finden:

<https://www.gruene-dossenheim.de/home/singleview/wie-werden-wir-wohnen>

Im Laufe der letzten viereinhalb Jahre haben wir zusammen mit dem Verein Augustenbühl e.V mit unserem Appell für eine Herausnahme des Augustenbühls aus dem Flächennutzungsplan in Dossenheim und Umgebung viele Mitbürgerinnen und Mitbürger erreicht. Meine große Hoffnung ist, dass Sie das Engagement dieser vielen Menschen als einen Zugewinn für die Demokratie in der Gemeinde sehen.

**Mein Appell: Der Augustenbühl als Wohnbaureserve aus dem Flächennutzungsplan für Dossenheim herausnehmen.**

Anbei finden Sie eine Chronologie der Aktivitäten rund um den Augustenbühl in den letzten Jahren.

## Chronologie - Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan

- [Viele wollen gar keine Bebauung](#) (RNZ,09.07.2022)
- [Bürgern-innenbeteiligung Flächennutzungsplan angelaufen](#) (B90/Die Grünen, 05.07.2022)
- [Wo kann Dossenheim noch wachsen](#) (RNZ, 02.07.2022)
- [BUND kritisiert ungezügelt Flächenverbrauch](#) (RNZ, 19.07.2021)
- [Offener Brief der BUND-Landesverbände Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg zum Flächenverbrauch](#) (13.07.2021)
- [Flächenverbrauch stoppen!](#) (Bündnis 90 / Die Grünen, 29.06.2021)
- **Neueste Entwicklungen im Gemeinderat (29. März bis 05. Mai 2021)**
  - [Alte Baupläne sorgen für neuen „Unbill im Dorf“](#) (RNZ, 05.05.2021)
  - [Bericht der CDU zum Antrag der FW](#) (GN, CDU, 30.04.2021)
  - [Flächengerechtigkeit - Bericht der FDP zum Antrag der FW](#) (GN, FDP, 30.04.2021)
  - [Bezahlbarer Wohnraum in Dossenheim?](#) GN, SPD, 16.04.2021)
  - [Antrag der Freien Wähler](#) (29.03.2021)
  - [Leben und Wohnen – wie war das und wie wird es?](#) (B90/Die Grünen, 09.03.2021)
- [Jetzt gibt es Alternativen zum "Augustenbühl"](#) (RNZ, 03.11.2020)
- [BUND besorgt über voranschreitenden Flächenverbrauch](#) (Gemeindenachrichten, 09.10.2020)
- [Stellungnahme des Augustenbühl e.V](#) (31.01.2020)
- [Augustenbühl bleibt das Reizthema in Dossenheim](#) (RNZ, 08.01.2020)
- [Gemeinderatssitzung vom 26.11.2019](#) (RNZ 06.12.2019)
- [BUND Dossenheim und Augustenbühl e.V. überreichen Petition](#) (25.11.2019)
- [Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans](#) (16.11.2019)
- [Gemeinderatsmitglieder werden um ihre Meinung gebeten](#) (10.09.2019)
- [Damit es rund um Dossenheim noch lange blüht](#) (RNZ, 14.04.2019)
- [Eine Perle der Bergstraße](#) (RNZ, 11.04.2019)
- [Die Perle im Biotopverbund](#) (B90/Die Grünen, 08.04.2019)
- [Was passiert mit dem Augustenbühl?](#) (RNZ, 28.02.2019)
- [Bürgerinitiative Augustenbühl gegründet](#) (Gemeindenachrichten, 23.11.2018)
- [Zunehmender Flächenverbrauch](#) (15.10.2018)
- [Zustimmung ohne Bürgerumfrage](#) (RNZ, 12.07.2018)
- [Gefühl der Ohnmacht](#) (RNZ, 12.07.2018)
- [Die Kommunalwahl wird die Weichen stellen](#) (B90/Die Grünen, 09.07.2018)
- [Nebenschauplätze](#) (21.06.2018)
- [Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit](#) (19.06.18)
- [Augustenbühl - unsere Argumente](#) (Gemeindenachrichten, 02.06.2018)
- [Aktionsumzug begeistert Jung und Alt](#) (Gemeindenachrichten, 16.05.2018)
- [BUND übergibt Unterschriften gegen Flächennutzungsplan](#) (14.05.2018)
- [Aktionsumzug im Augustenbühl](#) (12.05.2018)
- [Augustenbühl soll eine "Grünoase" bleiben](#) (RNZ, 14.05.2018)
- [Umweltschützer wollen das Baugebiet Augustenbühl verhindern](#) (16.03.2018)
- [Stellungnahme](#) (14.03.2018)
- [Kein Baugebiet im Augustenbühl](#) (26.02.2018)



## Stellungnahme und Bewertung zum Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Dossenheim

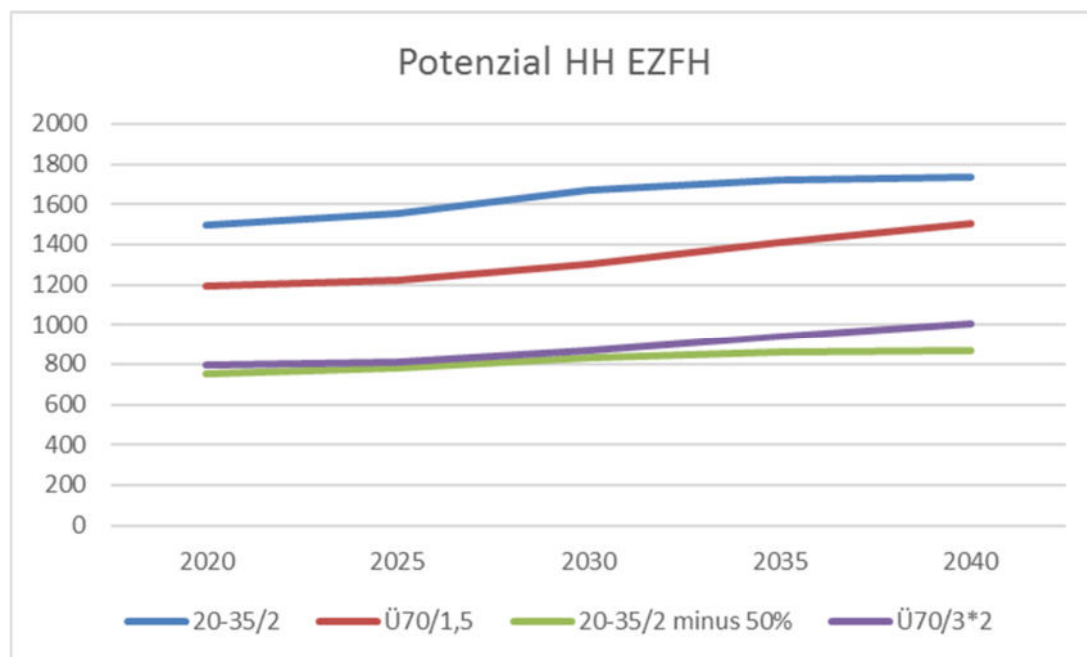
(Quelle: DSK Stadtentwicklung 10.6.2022)

[http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp\\_verfahren\\_aktuell.html](http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnp_verfahren_aktuell.html)

Der BUND-Ortsverband Dossenheim hat Ökonsult im Juni 2022 beauftragt, eine kurze inhaltliche Bewertung des o.g. Innenentwicklungskonzepts der Gemeinde Dossenheim vorzunehmen.

Das Konzept der DSK analysiert die quantitative und qualitative Situation der Immobilien und der Wohnbedarfszielgruppen. Leider lässt es nach korrekter Analyse an manchen wichtigen Punkten die wirklich konsequenten Schlussfolgerungen vermissen. Diese sind jedoch von zentraler Bedeutung für die Wohnungsbaupolitik der Gemeinde Dossenheim:

Auf Seite 29 und vor allem auf Seite 32 wird richtig beschrieben, dass die Zahl der Familienhaushalte (junge Familien) bis 2040 zurückgehen wird, während die Zahl der Seniorenhaushalte deutlich zunimmt. Ein Großteil der Seniorenhaushalte belegt aufgrund der Altersremanenz die Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) im Bestand (siehe S. 34). Dieser Rückgang der Belegungsdichte wird künftig noch weiter zunehmen. Das bedeutet, dass es auch nach den Prognosen der DSK im Dossenheimer Bestand in Zukunft genug EZFH für junge Familien geben wird.



Die Grafik zeigt die Entwicklung der Altersgruppen „künftige junge Familien (20-35 Jahre)“ und „Über-70-Jährige“ in Dossenheim auf Basis der Voraussrechnung des Statistischen Landesamtes BW. Um die potenziellen Haushalte abzubilden, wurde dabei die Zahl der Jungen halbiert (1 Paar pro Haushalt), während die Senioren eine Haushaltgröße von durchschnittlich 1,5 Personen aufweisen. Die Nachfragehaushalte (junge Familien) wurden aufgrund der Eigentumsquote nochmals halbiert, während die Zahl der Haushalte Ü70 um ein Drittel verringert wurde (laut DSK-Konzept Seite 34 belegen die Seniorenhaushalte etwa zwei Drittel der EZFH).

Die Berechnung zeigt anschaulich, dass es im Bestand bereits heute mehr EZFH gibt (lila Linie) als es vermögende junge Familien als einzigen Nachfragern (grüne Linie) gibt. Sobald die heute noch von Senioren bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser frei werden, müssten sie in immer stärkerem Maße durch zuziehende junge, gut verdienende Familien wiederbelegt werden, weil dafür die jungen Familien aus Dossenheim selbst nicht ausreichen. Weil das aber in allen Kommunen ganz ähnlich geschieht, ist die Frage, ob die Nachfrage dafür ausreicht. Jeder zusätzliche Neubau von EZFH, auch auf Baulücken, vergrößert das Problem noch.



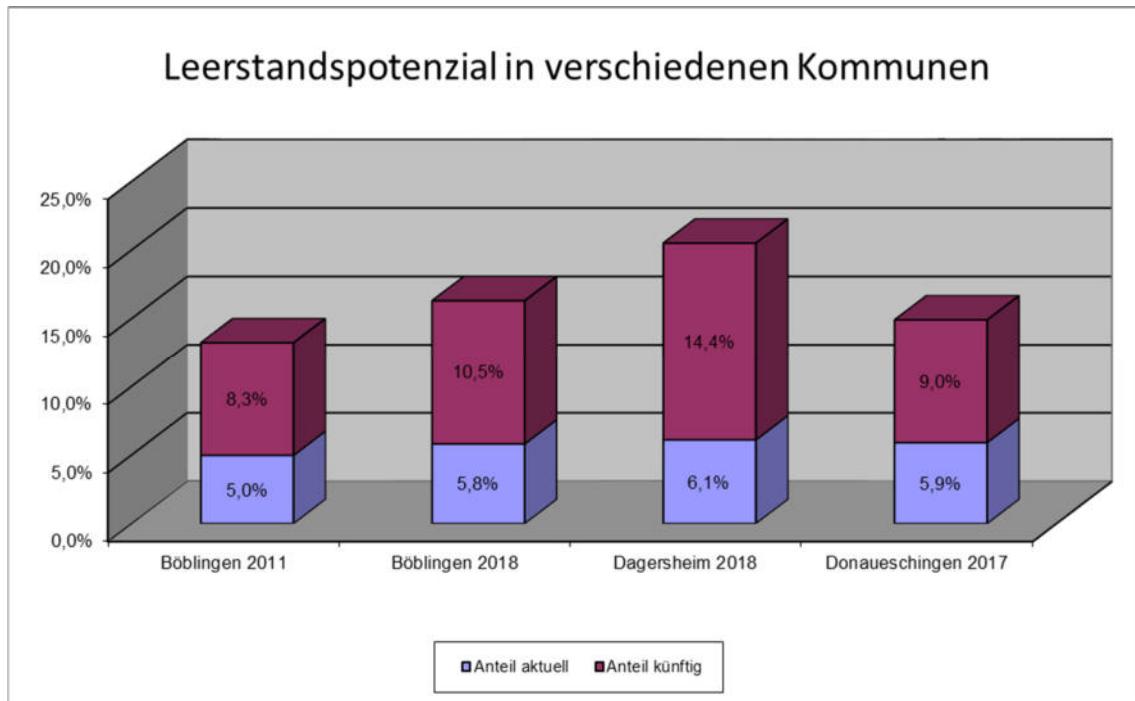
*Jeder rote Punkt in dieser Kleinstadt der Region Stuttgart kennzeichnet ein Wohngebäude, dessen jüngster Bewohner über 75 Jahre alt ist, also ein EZFH, das in rund 10-15 Jahren leer stehen wird.*

Im DSK-Konzept wird zwar benannt, dass künftig weniger EZFH für Familien gebraucht werden, als vorhanden sind, es kommt aber trotzdem zur Schlussfolgerung, dass neue EZFH in Dossenheim benötigt würden. Entscheidend für diese inhaltlich falsche Schlussfolgerung ist der Satz auf Seite 35: „(...), denn die bestehenden Objekte (Anm.: gemeint sind EZFH) sind in der Regel nicht verfügbar (...)“. Das ist zwar richtig, darf aber keine Begründung für eine nicht nachhaltige Siedlungsplanung sein.

Wenn der durch den demografischen Wandel verursachte und weiter zunehmende Rückgang der Belegungsdichte dazu führt, dass immer mehr EZFH gebaut werden, die in 20 Jahren nicht mehr gebraucht werden und deshalb leer stehen, dann ist eine Wohnungsbaupolitik auf Basis der kurzfristigen Verfügbarkeit nicht zu verantworten. Es muss im Gegenteil alles dafür getan werden, dass die Altersremanenz gemildert und der Generationswechsel in den bestehenden EZFH gefördert wird.

Hauptproblem ist, dass der Immobilienbestand, für den die Kommune langfristig verantwortlich ist, nicht gleich dem Immobilienmarkt ist, der kurzfristige Interessen anderer Akteure bedient. So führt das minimale Angebot auf dem Markt zu einer gefühlt hohen Nachfrage nach EZFH. Es kann jedoch nicht Aufgabe der Gemeinde sein, kurzfristige Interessen zu bedienen, wenn gleichzeitig langfristige Fehlentwicklungen (also leer stehende EZFH) erkennbar sind.





Die Grafik nach von Ökonsult in den o.g. Kommunen veranlassten Datenerhebungen zeigt, dass schon heute mindestens 5 Prozent aller Wohngebäude altershalber leer stehen und künftig zusätzlich rund 10 Prozent aller Wohngebäude leer stehen werden (jüngster Bewohner über 70). Dabei handelt es sich fast ausschließlich um EZFH. Durch den demografischen Wandel kann dieser Anteil auch für Dossenheim angenommen werden.

Die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale im DSK-Konzept erhebt ausschließlich Bauflächen (Baulücken, Nachverdichtung etc.), keinerlei Leerstände. Letztere werden offenbar nicht als Potenzial betrachtet, was einen erheblichen Mangel darstellt, wenn man die oben gezeigte Grafik berücksichtigt. Durch eine einfache Datenverschneidung von Daten des Einwohnermeldeamtes mit Daten des Liegenschaftskatasters (GIS) zu Wohngebäuden zeigen sich grob die leer stehenden EZFH im Bestand (niemand im Gebäude gemeldet). Die gleiche Datenverschneidung mit der Angabe „jüngster Bewohner über 70 Jahre“ zeigt sofort das Leerstandspotenzial der nächsten 10 bis 20 Jahre bei den EZFH. **Diese einfache Datenerhebung ist der Gemeinde Dossenheim unbedingt zu empfehlen.** Dazu nochmals der Hinweis: Markt ist nicht gleich Bestand! Die bereits leer stehenden EZFH werden kaum angeboten.

Die qualitative Analyse im DSK-Konzept macht deutlich, bei welchen Zielgruppen es wirklich Wohnungsnot und damit eigentlich Wohnungsbaubedarf gibt, wenn man sich am Gemeinwohl orientiert: In **altersgerechten Wohnungen**, die den Senioren ein länger selbstbestimmtes Leben erlauben, und in **dauerhaft preiswerten MIET-Wohnungen**, die nicht bereits nach 10 oder 15 Jahren aus der Preisbindung fallen und für alle Wenig-Verdiener bis hin zur unteren Mittelschicht erschwinglich sind. Beide Wohnformen müssen in zentraler Lage bzw. im Bestand entstehen.



Um dauerhaft preiswerte Mietwohnungen zu bekommen, empfiehlt es sich, Grundstücke aufzukaufen, zu behalten und in Erbpacht oder von Genossenschaften bebauen zu lassen. Nur damit ist der Hauptkostentreiber, die Grundstückspreise, auszuschalten. Diese aktive **Bodenvorratspolitik** sollte natürlich auch für geeignete innerörtliche Grundstücke für Seniorenwohnungen eingesetzt werden.

Daneben braucht es eine (auch im DSK-Konzept Seite 64 vorgeschlagene) intensive **Bewusstseinsbildung** bei den Zielgruppen, u.a. die Ansprache von Eigentümer\*innen, um den Generationswechsel in den EZFH voranzubringen.

Zusätzlich zum im Konzept vorgeschlagenen Baugebot (Seite 66) sollte das baden-württembergische **Zweckentfremdungsverbot** eingesetzt werden. „Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484), geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2021 (GBl. S. 116), dient der Bekämpfung von örtlichem Wohnraummangel. Es gibt den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, durch eine Satzung ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen, soweit der Wohnraummangel nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen beseitigt werden kann.“ (<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/zweckentfremdungsverbot/>) Mit dem Zweckentfremdungsverbot kann ein Bußgeld bis max. 100.000,- € auf leere Wohnungen (ab 6 Monaten) verhängt werden. So kann der Bestand für den Markt aktiviert werden. Der zur Einführung der Verbotssatzung notwendige Nachweis des knappen Wohnraummangels dürfte für Dossenheim im Rhein-Neckar-Kreis kein Problem darstellen.

Stefan Flaig, 29.6.2022

Ökonsult GbR, Augustenstr. 124, 70197 Stuttgart

[flaig@oekonsult-stuttgart.de](mailto:flaig@oekonsult-stuttgart.de), 0711 / 255 196 34