

Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Dossenheim

Feststellungsbeschluss

	TOP	am	Beschluss
Sitzung der Verbandsversammlung	03	08.03.2024	

Beschluss/Antrag:

1. Sämtliche im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden in die Prüfung und Abwägung einbezogen. Der Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird – wie in Anlage 3 empfohlen – zugestimmt.
2. Der Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Dossenheim wird entsprechend dem vorliegenden Planausschnitt (Anlage 1) und der Begründung (Anlage 2) zugestimmt.
3. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplans beim Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung einzureichen und die Erteilung der Genehmigung entsprechend § 13 der Satzung des Nachbarschaftsverbandes bekanntzumachen.

gez. Drescher

Sachverhalt

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim schreibt den Flächennutzungsplan für Dossenheim fort. Das Verfahren steht im Zusammenhang mit der 2020 abgeschlossenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim. In diesem hat sich gezeigt, dass die derzeit im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche „Augustenbühl“ ein besonders hohes naturschutzfachliches Konfliktpotenzial aufweist.

Auf Antrag der Gemeinde Dossenheim hat die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes am 02.03.2020 beschlossen, Dossenheim aus dem Verfahren zur Fortschreibung für das gesamte Verbandsgebiet zu entkoppeln und den Flächennutzungsplan für Dossenheim in einem separaten Änderungsverfahren fortzuschreiben. Daraufhin wurden alle Flächen im Siedlungszusammenhang, die nicht von vorneherein gänzlich ausgeschlossen werden können, fachgutachterlich im Hinblick auf das jeweilige naturschutzfachliche Konfliktpotenzial und die städtebauliche Eignung vertiefend geprüft. Das Augustenbühl wurde dabei in einem separaten naturschutzfachlichen Gutachten vertieft betrachtet.

Im Ergebnis hat sich die besonders hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des Augustenbühls bestätigt: Eine vollständige Bebauung ist so gut wie ausgeschlossen, eine randliche Bebauung entlang der bestehenden Erschließung erscheint möglich. Im Hinblick auf die Alternativflächen für das gesamte Gemarkungsgebiet sind aus fachlicher Sicht ausschließlich Flächen im Bereich „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ sinnvoll geeignet. Die weiteren geprüften Flächen kommen hingegen aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und regionalplanerischer Sicht nicht in Frage.

Nachdem alle Fachgrundlagen vorlagen, erfolgte im Sommer 2022 eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit, in der der Nachbarschaftsverband u.a. eine öffentliche Diskussionsveranstaltung vor Ort durchgeführt hat. Im Ergebnis wurden 316 Stellungnahmen eingereicht, die sich ganz überwiegend gegen eine Bebauung des Augustenbühls aussprachen (Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB). Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen hat der Nachbarschaftsverband in einer ausführlichen Dokumentation zusammengefasst (vgl. Anlage 2.6).

In der Gemeinderatssitzung vom 28.03.2023 hat der Gemeinderat Dossenheim über die Stellungnahme der Gemeinde nach § 4 Abs. 1 BauGB beraten und sich mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass das Augustenbühl bis auf einzelne bereits erschlossene Randbereiche

(insg. 1,6 ha) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden soll. Darüber hinaus soll der Zuschnitt der gewerblichen Baufläche im Südwesten der Gemeinde gegenüber der wirksamen Darstellungen im Flächennutzungsplan leicht modifiziert werden (vgl. Anlage 1). Der Beschluss der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes vom 12.05.2023 zur Offenlage des Planentwurfs steht mit dem Beschluss Dossenheims in Einklang.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Herbst 2023 durchgeführt und ist abgeschlossen. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung führten.

Damit verfügt Dossenheim insgesamt über 1,6 ha Wohnbaufläche und wird zumindest mittelfristig keine wesentlichen Beiträge zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Region leisten können. Wie oben bereits erwähnt, sind Flächen im Bereich „West – Südlich der Schwabenheimer Straße“ für den Wohnungsbau geeignet und kommen auch regionalplanerisch in Frage (vgl. „1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen und 1.5 Gewerbliche Bauflächen“). Auf Basis der flächendeckenden Alternativenprüfung könnte eine Fläche in diesem Teilbereich zu einem späteren Zeitpunkt in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Für Dossenheim liegt der aktuelle Wohnbauflächenbedarf bei insgesamt etwa 15 ha.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird die Änderung des Flächennutzungsplans abschließend beschlossen (festgestellt).

Folgende Anlagen sind beigefügt:

Anlage 1 Plandarstellung

Anlage 2 Begründung, bestehend aus

Anlage 2.1 – Begründung – Teil 1

Anlage 2.2 – Begründung – Anlage Flächensteckbriefe

Anlage 2.3 – Umweltbericht – Teil 2 der Begründung

Anlage 2.4 – Umweltbericht – Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (Auszug Augustenbühl)

Anlage 2.5 – Umweltbericht – Umweltgutachten Augustenbühl und Alternativenprüfung

Anlage 2.6 – Begründung – Anlage Dokumentation der Ergebnisse der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage 3 Behandlung der Stellungnahmen zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB