



Änderung des Flächennutzungsplans in Heddesheim

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Wohnbaufläche“ in eine Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mitten im Feld II“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Stand Oktober 2018

1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Heddeshheim möchte an ihrem nördlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit 1.200 m² Verkaufsfläche und eines Drogeriemarkts mit 600 – 700 m² Verkaufsfläche schaffen.

Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist hierfür eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (FNP) erforderlich. Dazu soll eine bisherige Entwicklungsfläche Wohnen im Umfang von rund 1,6 ha zukünftig im FNP als „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ dargestellt werden.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die im Flächennutzungsplan zu ändernde Fläche liegt am nördlichen Ortsrand von Heddeshheim im Umgriff des Bebauungsplans „Mitten im Feld II“, der an dieser Stelle ein Sondergebiet „Versorgung und Wohnen“ festsetzt. Östlich davon liegt das in Aufsiedlung befindliche Neubaugebiet „Mitten im Feld I“.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels ist eine der zentralen Aufgaben des Nachbarschaftsverbandes. Die Siedlungsdichte im Verbandsgebiet und die Mobilität eines Großteils der Bevölkerung hat zur Folge, dass sich das Einkaufsverhalten für Güter des täglichen Bedarfs nicht nur auf das jeweilige nähere Wohnumfeld bezieht, sondern zu einem großen Teil auch auf gut erreichbare und attraktive Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft. In einem Verdichtungsraum wie im Nachbarschaftsverband sind diese Verflechtungen besonders stark ausgeprägt.

Die Dimensionierung, Attraktivität und räumliche Zuordnung von Märkten haben vielfältige Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsstrukturen: Verkehrsgünstig gelegene und attraktive Märkte können Kaufkraftumverteilungen mit sich bringen, die die verbrauchernahe Versorgung und die Ausstattung der Zentren an anderer Stelle beeinträchtigen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt deshalb immer eine Prüfung der möglichen Auswirkungen. Ziel ist in diesen Fällen, moderne Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen, die der wohnungsnahen Nahversorgung dienen, aber keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen der Standort- und Nachbargemeinden erwarten lassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Wohnbaufläche“ dar, zukünftig ist hier eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen“ vorgesehen. Diese Darstellung umfasst eine insgesamt knapp 1,6 ha große Fläche, auf der sich u. a. die geplanten Märkte und die zugeordneten Stellplätze befinden. Als maximal mögliche Verkaufsfläche sind im Bebauungsplan insgesamt maximal 1.900 m² für Nahversorgung (Lebensmittel und Drogeriewaren) vorgesehen. Aufgrund der unter Kap. 2.1 dargestellten Überlegungen wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan mit den getroffenen Festsetzungen mit den Zielen der Flächennutzungsplanänderung in Einklang steht.

2.1 Großflächiger Einzelhandel

2.1.1 Einzelhandelsbezogene Ziele des interkommunalen Flächennutzungsplans

Wie oben bereits dargestellt, stellt die geordnete Entwicklung des Einzelhandels eine der Kernaufgaben der interkommunalen Flächennutzungsplanung dar. Zentrales Ziel ist, dass die Nahversorgung in den Orten und Stadtteilen integriert bleibt und die Flächenbereitstellung für den Einzelhandel so dimensioniert wird, dass die Nahversorgung in jeder einzelnen Stadt oder Gemeinde gesichert bleibt.

Diese Zielsetzungen stehen in Einklang mit den maßgeblichen Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot). Darüber hinaus ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden eine besondere Bedeutung in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung beizumessen.

Der Verdichtungsraum des Nachbarschaftsverbandes ist durch eng beieinander liegende Standorte verschiedener Qualitäten und Funktionen geprägt, die aufgrund des Einkaufsverhaltens und der Kaufkraftverteilungen in engem Wechselspiel zueinander stehen. Deshalb hat die Berücksichtigung der interkommunalen Belange eine besondere Relevanz und es ist bei allen Planungen sicherzustellen, dass diese in Einklang zu den genannten Zielsetzungen stehen.

In diesem Fall kommt der relativen Nähe zu den beiden Hirschberger Ortsteilen besondere Bedeutung zu. Sowohl Großsachsen als auch Leutershausen verfügen über Einzelhandelsstandorte, die für die fußläufige Versorgung der ansässigen Bevölkerung von zentraler Bedeutung sind. Die Gemeinde Hirschberg steuert den Einzelhandel seit einigen Jahren gezielt mit einem Einzelhandelskonzept und balanciert damit die Verkaufsflächenentwicklung in ihrem Gemeindebiet aus. Die vorgesehenen Maßnahmen entsprechen den Steuerungszielen des Nachbarschaftsverbandes, so wie sie für das gesamte Verbandsgebiet mit seinen 18 Verbandsmitgliedern gelten.

2.1.2 Ziele des Flächennutzungsplans für den Teilraum Heddeshheim-Nord

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht im Norden von Heddeshheim einen Schwerpunkt der zukünftigen Wohnbauentwicklung der Gemeinde. Hier liegen drei Teilflächen für die Wohnbauentwicklung mit insgesamt knapp 24 ha. Eine dieser Flächen befindet sich bereits in der Aufsiedlungsphase, die zweite wird beplant.

Zwar war hier bisher kein Nahversorgungsstandort vorgesehen, ein solcher wurde mit dem Einzelhandelskonzept 2017 der Gemeinde jedoch konzeptionell vorbereitet und begründet. Parallel dazu bemüht sich die Gemeinde darum, eine weitere Ausdehnung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet zukünftig zu vermeiden.

Für die möglichen Ansiedlungen eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarkts ist zu prüfen, ob diese mit den oben genannten Steuerungszielen des Nachbarschaftsverbandes in Einklang stehen. Über ergänzende textliche Bestimmungen im Flächennutzungsplan sowie deren Konkretisierung durch Festsetzungen im Bebauungsplan muss gesichert werden, dass die Vorhaben dem Flächenbedarf der Gemeinde gerecht werden und keine wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Gemeinden und Ortsteile erwarten lassen.

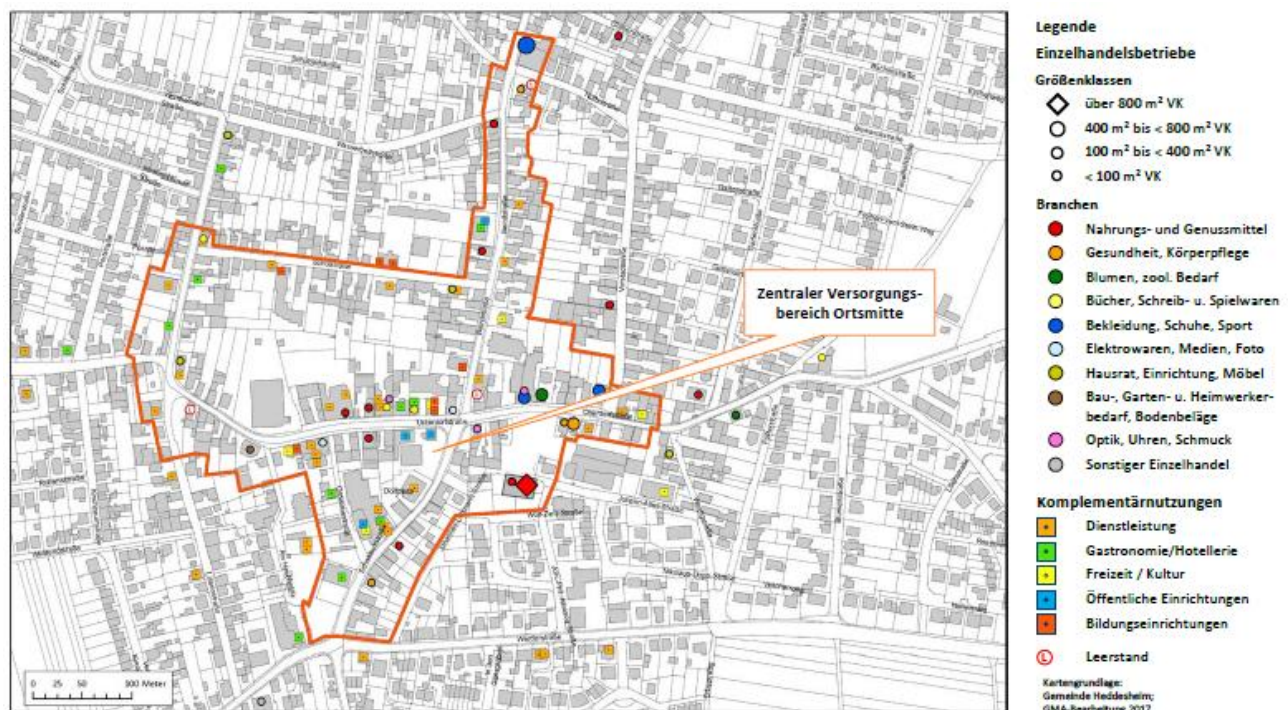
2.1.3 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Heddesheim

Im Jahr 2017 hat die Gemeinde Heddesheim als Grundlage für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beauftragt. Ein besonderer Schwerpunkt kommt dabei der Entwicklung des Ortskerns und den neuen Siedlungsflächen im Norden der Gemeinde zu. Im Bestand stehen einer hohen Konzentration von Einzelhandel und Komplementärbetrieben sowie großflächigem Magnetbetrieb in der Ortsmitte diverse Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet gegenüber, die die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes beeinträchtigen und in Konkurrenz zu den integriert liegenden Betrieben stehen. In der Summe aller Betrachtungen wird die Versorgungsqualität des Ortskerns als stabil und gut bezeichnet.

Laut Einzelhandelskonzept beträgt die Kaufkraftbindungsquote bei Nahrungs- und Genussmitteln derzeit 58%. Die Berechnung der Zentralitätskennziffer zeigt mit 76% einen Wert, der für eine Gemeinde dieser Größenordnung nicht untypisch ist.

Mit dem erwarteten Einwohnerzuwachs aus den neuen Baugebieten wird auch die Kaufkraft in der Gemeinde steigen. Das Einzelhandelskonzept sieht deshalb Spielraum für die Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen im Bereich der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Heddesheim (lt. Entwurf Einzelhandelskonzept 2017)



Das Einzelhandelskonzept sieht vor, zentrenrelevante Sortimente zukünftig auf den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zu beschränken, so dass sich hier Konzentrationsvorteile ergeben können. Dies steht auch in Einklang mit den Bemühungen des „Sanierungsgebiets Ortsmitte“, das städtebauliche Umfeld und Nutzungsgefüge zu ergänzen. Eine Ausnahme von dieser Regelung soll für Nahversorgungsbetriebe gelten, wenn sie außerhalb des Ortskerns an städtebaulich integrierten Lagen errichtet werden.

Laut Einzelhandelskonzept „ergibt sich nach wie vor Stärkungsbedarf für die Ortsmitte, wenn man sie als zentraler Versorgungsbereich auch für den Einzelhandel attraktiv halten will“ (S. 51). In diesem



Sinn sollte der Besatz verdichtet werden, indem Betriebe neu angesiedelt oder aus weniger günstigen Standortlagen umgesiedelt werden. In Bezug auf die Ansiedlung eines Drogeriemarkts konstatiert das Konzept, derzeit seien *„keine Flächen absehbar, die die notwendigen betreiberüblichen Standortanforderungen (u. a. Grundstücksgröße, Exposition zu einer Hauptverkehrsstraße, unmittelbare Nähe zu einem Magnetbetrieb) erfüllen“* (S. 51).

Bezüglich der Nahversorgung wird festgestellt, dass insbesondere die Wohnquartiere im Norden nicht über einen Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung verfügen. Abgesehen von dem gut platzierten Vollsortimenter in der Ortsmitte hat sich der Lebensmittelhandel im Gewerbegebiet und damit abgesetzt von Wohnbereichen etabliert. Um die Versorgungsstrukturen wohnungsnah zu verbessern, wird deshalb ein Standort im neuen Wohnquartier im Norden der Gemeinde vorgeschlagen. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Standort *„ausschließlich Nahversorgungsfunktionen erfüllen (wird), sodass raumordnerisch wesentliche Auswirkungen bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts nicht zu erwarten sind“* (S. 52).

Dieser Aussage kann grundsätzlich und mit Blick auf die im Bebauungsplan getroffene Begrenzung der zulässigen Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und ergänzende Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche) zugestimmt werden. Dennoch sind die möglichen Auswirkungen der geplanten Agglomeration genauer zu prüfen, bevor eine endgültige Beurteilung des Vorhabens aus Sicht der Flächennutzungsplanung möglich ist. Eine diesbezügliche Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

2.1.4 Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans grenzen ergänzende textliche Bestimmungen die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne ein und stellen die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption des Flächennutzungsplans sicher. Gleichzeitig dienen sie den Vorgaben des Regierungspräsidiums Karlsruhe, bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben den Entwicklungsspielraum für nachfolgende Bebauungspläne im Flächennutzungsplan näher zu konkretisieren. Insofern gelten - so wie es seit Jahren im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands übliche Praxis ist – folgende textliche Bestimmungen:

Textliche Bestimmungen zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 05.02:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Sicherung der Nahversorgung dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. Sortimente der Nahversorgung sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetika und Haushaltswaren.
2. Ergänzungssortimente auf untergeordneter Fläche sind nur zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

3. In die Bewertung der Punkte 1 und 2 ist die Summe der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang (Agglomeration) einzubeziehen.

Auf der Grundlage dieser textlichen Bestimmungen sind Bebauungspläne nur dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn sie planungsrechtlich sicherstellen, dass zulässige Vorhaben der Nahversorgung von Heddeshheim dienen und die oben genannten Ziele der Einzelhandelssteuerung eingehalten sind. Steht die Lage des Vorhabens grundsätzlich in Einklang mit diesen Zielen, ist hinsichtlich der Gesamtdimensionierung noch eine detaillierte Prüfung erforderlich, die im weiteren Verfahren erfolgt.

2.2 Alternativenprüfung

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob es geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele gibt. Der gewählte Vorhabenstandort liegt am Rand einer größeren Wohnbauentwicklungsfläche von insgesamt 23,6 ha. Deren östlicher Teilbereich (8,1 ha) ist bereits weitgehend realisiert. Der mittlere, rund 7,9 ha große Bereich befindet sich hiermit in der Planungsphase. Für den westlichen Teilbereich (7,6 ha) ist derzeit keine Umsetzung absehbar.

Mit der Realisierung der Entwicklungsflächen wird sich das zukünftige Bevölkerungswachstum der Gemeinde Heddeshheim auf den nördlichen Siedlungsbereich konzentrieren. Es wird damit gerechnet, dass im Plangebiet ca. 180 neue Wohneinheiten entstehen, was bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte in Heddeshheim von 2,1 Einwohner je Haushalt (StaLA 2011) bis 2,5 einer zusätzlichen Anzahl von 380 bis 450 Einwohnern entspricht. Zusammen mit den Einwohnern aus dem angrenzenden Aufsiedlungsgebiet „Mitten im Feld I“ ergibt sich hier ein zukünftiger Bevölkerungsschwerpunkt von bis zu 1.000 Einwohnern. Um für die zukünftig zu erwartende und im nahen Umfeld bereits ansässige Bevölkerung die Versorgungswege zu verkürzen ist es sinnvoll, am gewählten Standort die Nahversorgung wohnungsnah zu verbessern.

2.3 Verkehrliche Auswirkungen und Lärm

Die Anbindung des Baugebiets erfolgt über den an der K 4236 bereits bestehenden Kreisverkehr sowie die Fortführung der vorhandenen Straßen im westlich angrenzenden Baugebiet und den südlich liegenden Wohnquartieren. Um die verkehrlichen Auswirkungen zu erfassen, wird im weiteren Verfahren eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Aufgrund der Lage an der Kreisstraße müssen außerdem die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrslärms und der geplanten Nahversorgungsbetrieben untersucht werden. Im weiteren Verfahren wird ein entsprechendes Lärmschutzkonzept erarbeitet.

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes besteht aus einem Konfliktplan, einem landschaftsplanerischen Fachkonzept und einem Textband.

Aufgrund der hohen Bodengüte wird eine generelle Freihaltung des Plangebiets von Bebauung und Aufwertung für die wohnungsnah Naherholung empfohlen. Über alle betrachteten Umweltbelange

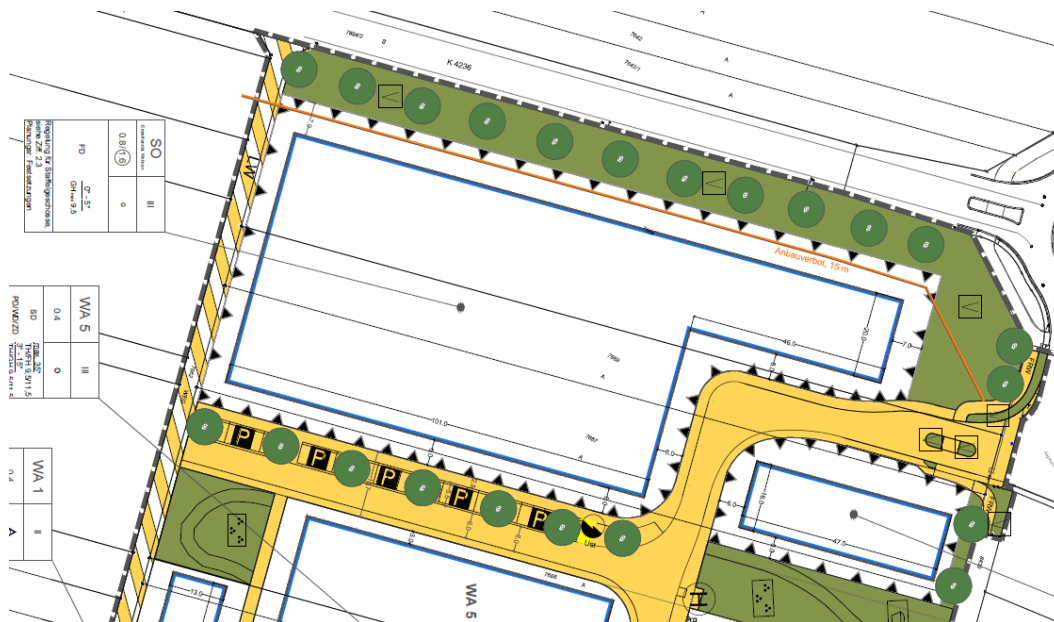
summiert wird der Bereich für die Siedlungsentwicklung dennoch als landschaftsplanerisch bedingt vereinbar bewertet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Mitten im Feld“ wurde den Zielen der Landschaftsplanung mehrfach Rechnung getragen: kleinere Grünflächen im Baugebiet führen die östlich vorhandenen Freiraumstrukturen fort und bilden Trittsteine für eine Naherholung, die vorwiegend auf den westlich und nördlich angrenzenden Freiflächen stattfinden kann.

4. Der Bebauungsplan „Mitten im Feld II“

Der Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ setzt ein Sondergebiet „Versorgung und Wohnen“ sowie mehrere Wohngebiete fest. Im Sondergebiet zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Die Gesamtverkaufsfläche ist auf max. 1.200 m² einschließlich Back-Shop beschränkt. Außerdem ist die Errichtung eines Drogeriemarkts zulässig, dessen Gesamtverkaufsfläche voraussichtlich max. 700 m² betragen wird. Die genaue Größe wird im Verlauf des weiteren Verfahrens definiert.

Abbildung 2: Bebauungsplan „Mitten im Feld II“ – Ausschnitt Sondergebiet (Stand 13.7.2018)



Quelle: Gemeinde Heddesheim

Die zulässigen Sortimente sind begrenzt auf Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie branchentypische Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche. Neben den Nahversorgungsmärkten ist im Sondergebiet auch Wohnen zulässig. Die notwendigen Lärmschutzvorgaben werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Mehrere Festsetzungen unterstützen die lokalen Klimaschutzziele (Nutzung von Solarenergie und weiteren regenerativen Energieträgern) und sichern die durchgängige Durchlüftung des Baugebiets (Anknüpfung von Freiraumstrukturen an den östlich angrenzenden Bebauungsplan). Kleinere, vielfältig nutzbare Freiflächen führen ins freie Feld und unterstützen die wohnungsnaher Naherholung.

Abbildung 3: Freiraumverknüpfung Mitten im Feld



Der Bebauungsplan entspricht hinsichtlich seiner einzelhandelsbezogenen Ausweisungen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans stehen grundsätzlich in Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans, die endgültige Klärung hinsichtlich der Vorhabendimensionierung erfolgt im weiteren Verfahren.

5. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)

Gemäß Landesentwicklungsplan liegt Heddeshcim im grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die FNP-Änderungsfläche liegt in einem Bereich, den der Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen hat.

Um die regionalen Einzelhandelsentwicklungen raumverträglich zu gestalten, legt der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsplan für großflächige Einzelhandelsplanungen in den Plansätzen 1.7.2 ff insbesondere folgende planerische Ziele fest:

Zentralitätsgebot

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind in Baden-Württemberg in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

Kongruenzgebot

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich des Vorhabens sind auf die Einwohnerzahl und den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde abzustimmen.

Beeinträchtungsverbot

Die städtebauliche Entwicklung und die Funktionsfähigkeit der Ortskerne dürfen durch Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies gilt sowohl für die Standortgemeinde und ihre zentralen Versorgungsbereiche als auch für benachbarte Gemeinden.

Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur an städtebaulich integrierten Standorten errichtet oder erweitert werden. Laut Begründung zum Integrationsgebot sind Standorte dann „städtebaulich integriert“, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen liegen. Alternativ können sie als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes in dessen unmittelbarem Anschluss liegen. Besondere Berücksichtigung erhalten dabei die Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Diese Standorte zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.

Die Ansiedlung der vorgesehenen Märkte wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in den umliegenden Gemeinden und das Einkaufsverhalten der Bevölkerung haben. Die raumordnerischen Vorgaben können mit Blick darauf wie folgt beurteilt werden: Die Planung dient der Sicherung der Nahversorgung an einem Standort, der funktional den angrenzenden Wohngebieten zugeordnet ist. Das Integrationsgebot wird nicht verletzt.

Die Gemeinde erreicht im Sortimentsbereich der Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralitätskennziffer von rund 76 %. Damit wird deutlich, dass ein deutlicher Anteil der Heddeshheimer Kaufkraft an andere Standorte abfließt. Die geplanten Nahversorgungsbetriebe sind geeignet, zusätzliche Kaufkraft wohnungsnah zu binden. Aufgrund der Lage am Rand der Wohngebiete ist gleichzeitig nicht zu erwarten, dass übermäßig Kaufkraft aus den Nachbargemeinden zufließt. Damit wird voraussichtlich auch das Zentralitätsgebot eingehalten.

Die endgültige Bewertung des Standorts mit Blick auf das Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot führen kann erst nach Vorliegen einer Auswirkungsanalyse erfolgen. Aufgrund der gewählten Lage und der guten Ausstattung der Nachbargemeinden mit Nahversorgungseinrichtungen wird derzeit allerdings nicht mit einem Verstoß gegen diese raumplanerischen Maßgaben gerechnet.

6. Hinweise für nachgelagerte Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „WSG-039 Mannheim-Käfertal MVV RHEAG“ innerhalb der Wasserschutzzone III B. Es liegt außerdem im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Siedlungen aus vorgeschichtlicher Zeit, Siedlung aus der Römerzeit und Siedlung aus der Völkerwanderungszeit“ (Denkmallisten-Nr. 29; ADAB-Id. 107750000).

Zur Umsetzung der Störfallverordnung der EU (Richtlinie 2012/18/EU) und des § 50 BImSchG hat das Regierungspräsidium Karlsruhe für alle davon erfassten Betriebsbereiche sog. Konsultationsabstände festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Abstände, es ist deshalb nicht mit Konflikten zwischen der Bauleitplanung und Betriebsbereichen im Sinne des § 50 BImSchG zu rechnen.

7. Verfahren

Der Gemeinderat von Heddeshheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Mitten im Feld II“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung gemäß BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am Bebauungsplan erfolgte bereits im August 2018.

8. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren liegt der Umweltbericht des Bebauungsplans „Mitten im Feld II“ zugrunde. Dieser behandelt alle umweltspezifischen Aspekte, die für die Änderung des Flächennutzungsplans und darüber hinausgehend relevant sind in detaillierter und umfassender Weise. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt.