

**Öffentliche Bekanntmachung
Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu**

**Aufstellungsbeschluss
zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025
des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu
für die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
„Drogeriemarkt Gödelmann“
auf Gemarkung Mönshheim**

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu hat am 04.07.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes nach den §§ 1 Absatz 3, 2 Absatz 1 und 5 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum dritten Mal zu ändern.

Die Änderung betrifft auf Markung Mönshheim den Bereich „Gödelmann“.

Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabengezogenen Bebauungsplan „Drogeriemarkt Gödelmann“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu für die Errichtung eines Drogeriemarktes geschaffen werden, wozu hierfür der Gemeinderat von Mönshheim in der öffentlichen Sitzung am 17.05.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst hatte, der im Mönshheimer Amtsblatt am 24.05.2018 öffentlich bekanntgemacht wurde.

Erfordernis der Planaufstellung (Ziele und Zwecke der Planung)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Drogeriemarkt Gödelmann“ in Mönshheim möchte die Gemeinde die weitere Einzelhandelsnutzung mit einem Drogeriemarkt neben dem bestehenden Lidl-Markt ermöglichen.

Vor ca. 15 Jahren wurde in Mönshheim der Lidl Markt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche (VKF) erstellt. Die Gemeinde hat 2015 den B-Plan fortgeschrieben. Lidl hat daraufhin eine Baugenehmigung für eine Erweiterung des Marktes auf 1.080 qm VKF erhalten. Die Erweiterung von Lidl ist für 2019 in konkreter Planung. Im Wirkungsbereich der Planungsmaßnahme befindet sich weiterhin die geplante Wohnanlage für betreutes Wohnen, Diakoniestation mit Tagespflege und Arztpraxis an der Straße ‚Im Gödelmann‘.

Wunsch, auch seitens der Gemeinde und Lidl, ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 700 qm VKF unmittelbar neben dem Lidl-Markt. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu und in Abstimmung mit dem Regionalverband Nordschwarzwald, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Landratsamt Enzkreis wurde die Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf Grundlage des Interkommunalen Nahversorgungskonzeptes der GMA befürwortet.

Mit dem Bebauungsplan muss die Anbindung an den Lidl-Markt (Erschließung) und die Verlegung des landwirtschaftlichen Weges geregelt werden.

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Ortslage und kann demnach nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass die

Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB durchgeführt werden muss.

Im Bebauungsplan ist vor allem der Aspekt Artenschutz von besonderer Relevanz, da er nicht der Abwägung der Gemeinde unterliegt und mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden muss, dass keine streng oder besonders geschützten Arten betroffen sind. Diese Anforderung wird in der Regel mit einer Übersichtsbegehung durch einen Biologen erfüllt, der den weiteren Erhebungsbedarf klärt. Derzeit geht man davon aus, dass die Übersichtsbegehung zur vollständigen Behandlung des Artenschutzes ausreichen kann.

Außerdem wird davon ausgegangen, dass im Verfahren eine verkehrliche und schalltechnische Untersuchung mit Blick auf die Veränderung im Gewerbelärm erforderlich wird.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Drogeriemarkt Gödelmann“ befindet sich im Nordwesten von Mönshheim östlich des Lidl Marktes und westlich der Pforzheimer Straße, nördlich befindet sich die L 1177. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke

- östlichster Randstreifen von Flst. 2927/3,
- Weg – Flst. 2950/1 sowie
- die westlichen Teile der Flurstücke 2951/2, 2951/1, 2950 und 2949.

Der östlichste Randstreifen von Flst. 2927/3 liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 13.05.2015 rechtskräftigen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Gödelmann – 1. Änderung“. Alle anderen vorstehend genannten Grundstücke liegen im Außenbereich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit ca. 2500 qm, also rund 0,25 ha. Er ist im beigefügten Abgrenzungsplan von Modus Consult vom 07.05.2018 dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im seit dem 23.11.2012 rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu vom 24.07.2012 (genehmigt durch das Landratsamt Enzkreis mit Bescheid vom 31.10.2012) liegt der vorstehend beschriebene räumliche Geltungsbereich im Außenbereich bis auf den östlichsten Randstreifen des Grundstücks Flst. 2927/3, welcher für den Lebensmittelmarkt (Lidl) als Sonderbaufläche (S) ausgewiesen ist.

Für den Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu wird durch diesen Aufstellungsbeschluss ein entsprechendes drittes Änderungsverfahren eingeleitet. Im weiteren Verfahren wird die Konzeption für das Plangebiet weiterentwickelt und die notwendigen Untersuchungen erarbeitet.

Mönshheim, den 05.07.2018
gez. Thomas Fritsch, Vorstandsvorsitzender