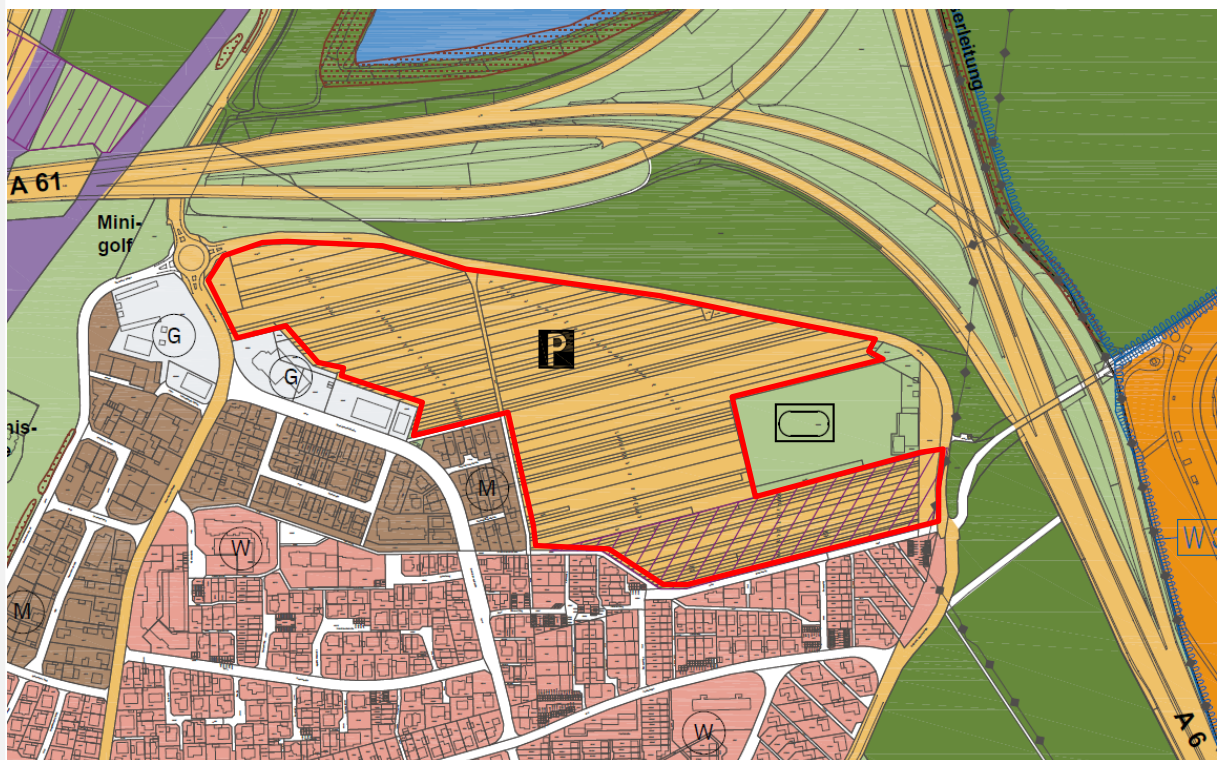


**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Hockenheim - Reilingen - Altlußheim - Neulußheim**



**2. Änderung der 1. Fortschreibung
des Flächennutzungsplans der vVG
„Gewann Hausstücker (P2)“, Hockenheim**

- Entwurf -

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Engel, Fachbereich Bauen und Wohnen

19.12.2025

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss
gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.2026
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.2026
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB Planeinsichtnahme in der Zeit vom 11.08.2025 bis 12.09.2025
4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB am 23.07.2025
mit Frist bis zum 12.09.2025
5. Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB am __.__.2026
6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB am __.__.2026
7. Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes
gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis __.__.2026
8. Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 (2) BauGB am __.__.2026
mit Frist bis zum __.__.2026
9. Feststellungsbeschluss am __.__.2026
10. Ausfertigung:

- Marcus Zeitler -
Oberbürgermeister
Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Hockenheim, den __.__.2026
11. Genehmigung
gemäß § 6 (1) BauGB am __.__.2026
12. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gemäß § 6 (5) BauGB am __.__.2026

Rechtsgrundlagen:**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

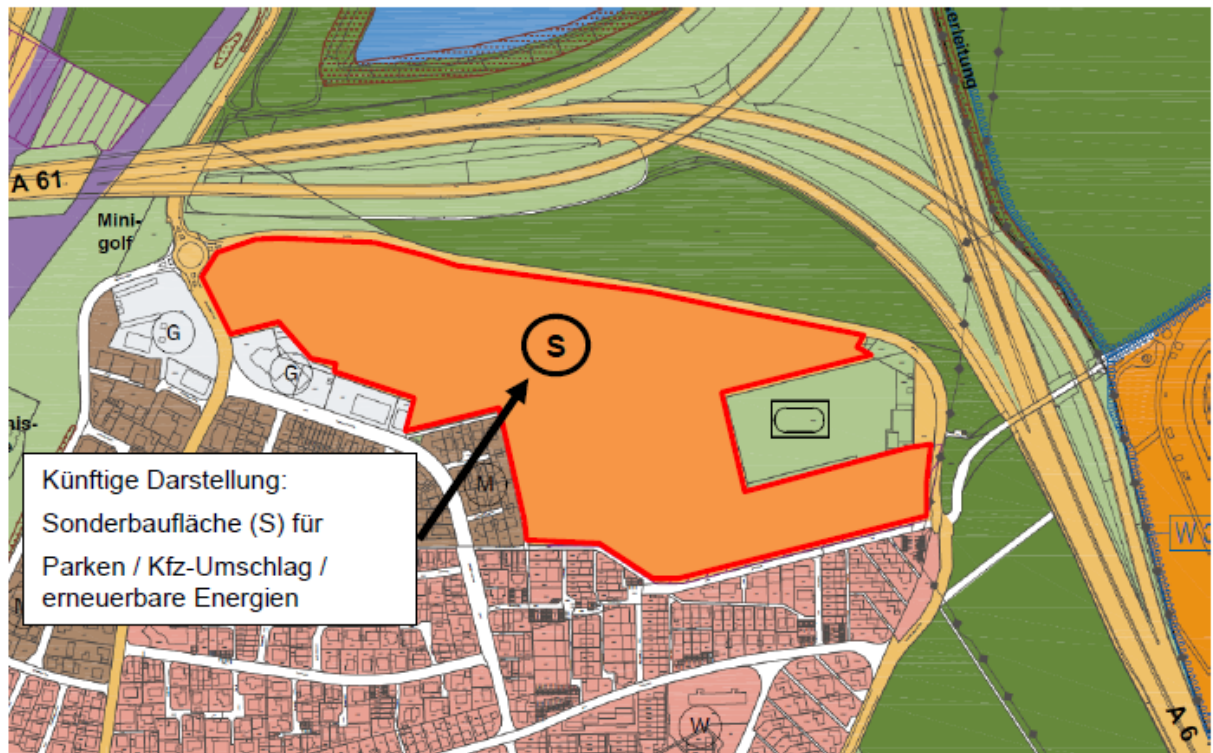
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

A

Zeichnerischer Teil



Bereich der 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) rot umrandet

Planzeichnung im M. 1:2.500 s. Anlage

B

Begründung

1. Planungsanlass

Bei dem Parkplatz „P2“ handelt es sich um eine weiträumige, bereits heute für Großveranstaltungen auf dem Hockenheimring genutzte Parkfläche im Gewann „Hausstücker“, die nördlich an das Stadtgebiet von Hockenheim angrenzt und sich in unmittelbarer Nähe des Hockenheimrings befindet.

Über die Wintermonate, in denen in der Regel keine größeren Veranstaltungen auf dem Hockenheimring stattfinden, soll ein Teilbereich des Parkplatzes „P2“ zeitweise als Lagerfläche für E-Autos genutzt werden. Diese sind baurechtlich als „Umschlagplatz“ und somit als Unterfall einer gewerblichen Nutzung zu betrachten.

Der Parkplatz „P2“ befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist der Parkplatz „P2“ des Hockenheimrings (Gewann Hausstücker) derzeit als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Eine Nutzung als „Umschlagplatz“ ist im Außenbereich nicht privilegiert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ergänzende Nutzung des Parkplatzes als Umschlagplatz zu schaffen, hat der Gemeinderat Hockenheim bereits die Aufstellung des Bebauungsplans „Hausstücker“ beschlossen. Ergänzend soll auch die Möglichkeit für Anlagen erneuerbarer Energien geschaffen werden, da sich die Fläche im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung als Potentialfläche u.a. für Erdwärmesonden herausgestellt hat und ebenso für die solarenergetische Nutzung geeignet ist.

Es ist die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan vorgesehen, da für diese besondere Nutzungsmischung kein sonstiger Baugebietstyp nach der BauNVO geeignet ist. Der Flächennutzungsplan 2020 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Reilingen, Altlußheim, Neulußheim ist entsprechend im Parallelverfahren zu ändern (Sonderbaufläche für Parken / Kfz-Umschlag / regenerative Energien).

Der Charakter der Fläche als Offenland, wie es sich derzeit darstellt, soll beibehalten werden.



Abb.: Luftbild 2022

Aus verfahrensökonomischen Gründen wurde zunächst das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um im Anschluss daran mit den aus den Beteiligungsverfahren gewonnenen Erkenntnissen im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Reilingen, Altlußheim, Neulußheim (HoRAN) den Aufstellungsbeschluss zur Zweiten Änderung zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Ausweisung einer Sonderbaufläche im Gewinn Hausstücker auf Hockenheimer Gemarkung zu fassen sowie in gleicher Sitzung die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

2. Geltungsbereich

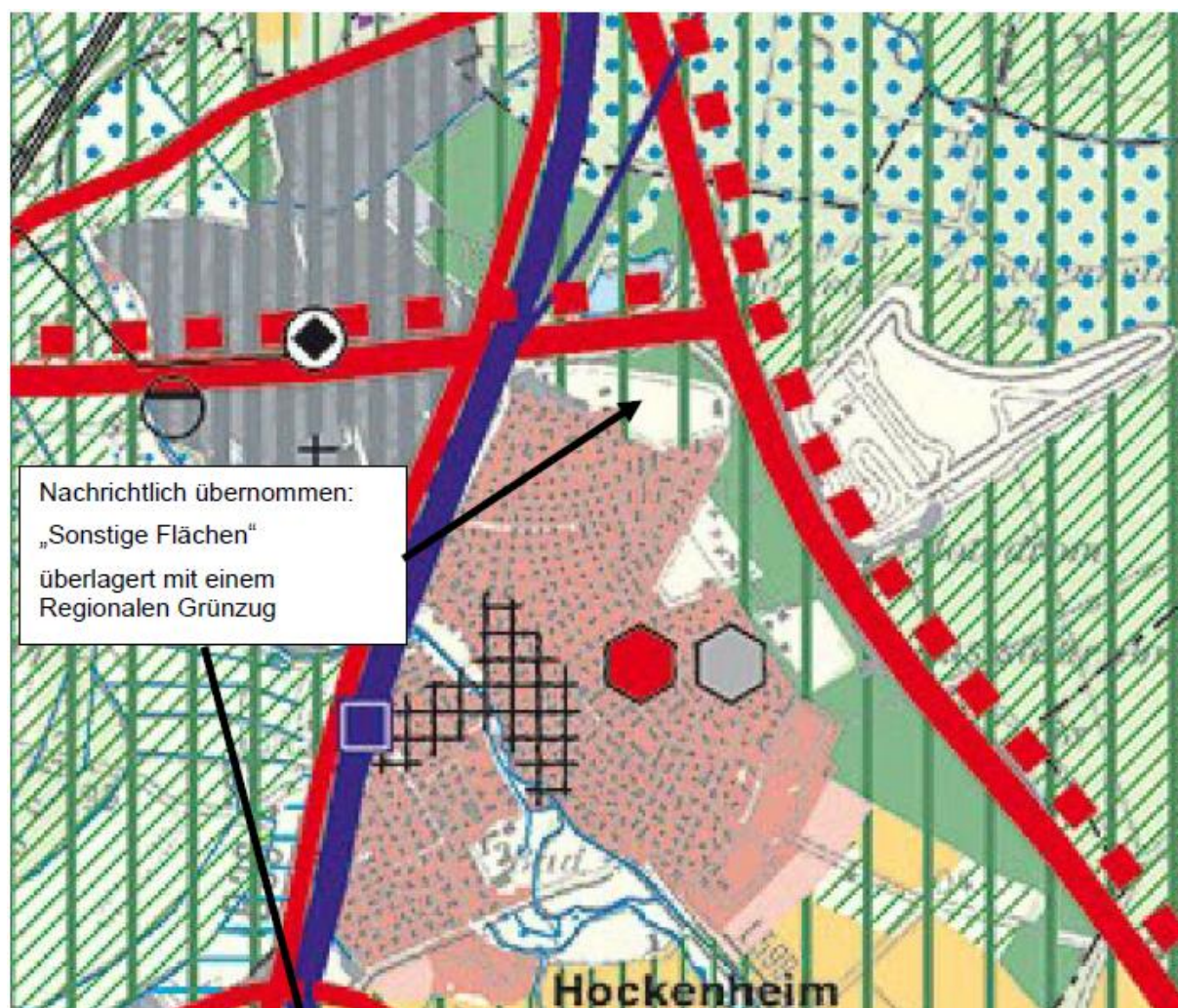
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft HoRAN umfasst einer Fläche von insgesamt rund 14,48 ha im Gewinn Hausstücker. Das Plangebiet grenzt nördlich an das Stadtgebiet von Hockenheim an.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vom 15.12.2014 ist der Bereich als Regionaler Grünzug festgelegt.

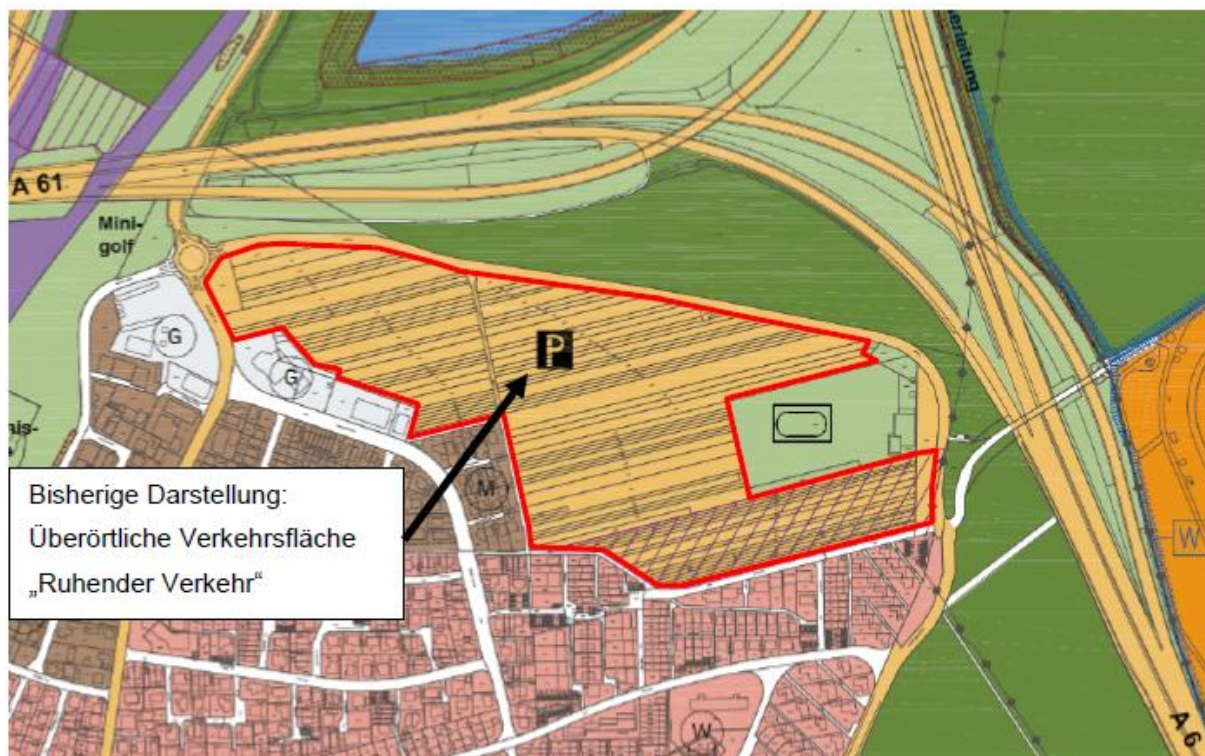
Der Charakter der Fläche als Offenland, wie es sich derzeit darstellt, soll beibehalten werden, um Beeinträchtigungen des Regionalen Grünzugs weitgehend zu vermeiden.



Auszug aus der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014

3.2 Flächennutzungsplanung

In der Fassung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft HoRAN, der am 17.12.2015 bekanntgemacht wurde und seitdem rechtswirksam ist, ist das Areal als „Fläche für den ruhenden Verkehr“ dargestellt.



Bestand Flächennutzungsplan: Planausschnitt Änderungsbereich "Gewann Hausstücker (P2)"

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

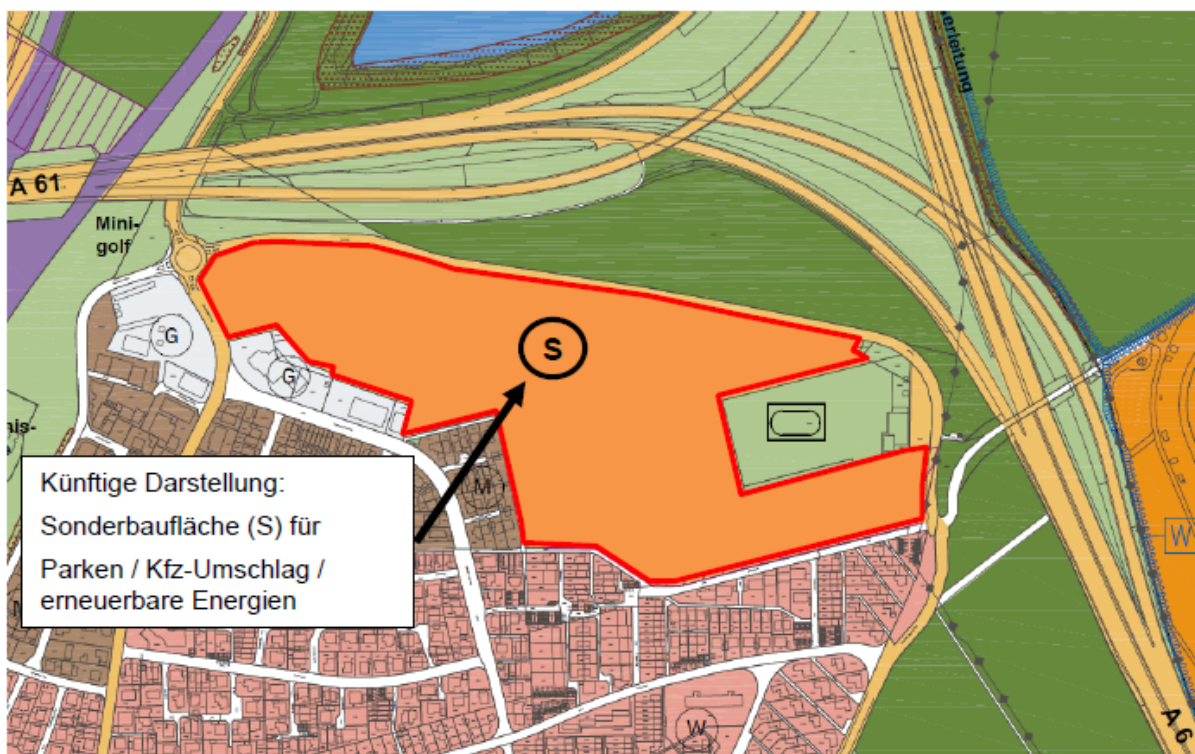
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) für den parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan für die Realisierung des Vorhabens im bisherigen Außenbereich zu schaffen, ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parken / Kfz-Umschlag / Regenerative Energien“ im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich.

Die Feingliederung innerhalb des Gebietes soll im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung unter Abwägung aller betroffenen Belangen erfolgen.

4. Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung beschränkt sich auf den Bereich des Parkplatzes „P2“ im Gewann Hausstücker.

Die Flächennutzungsplanänderung hat die Darstellung einer Sonderbaufläche zum Gegenstand, um die angestrebte Nutzungsvielfalt „Parken“, Kfz-Umschlag (E-Fahrzeuge) und regenerative Energien zu ermöglichen. Im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohngebiete ausgeschlossen werden, unter anderem durch entsprechende Zuordnung der Nutzungen (Feingliederung) und Regelung der Zufahrtsbereiche.



Änderung Flächennutzungsplan: künftige Darstellungen im Änderungsbereich "Gewann Hausstücker (P2)"

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan „Gewann Hausstücker (P2)“ der Gemeinde Hockenheim sieht analog die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO vor.

Das Plangebiet ist mit seinen Zufahrtsmöglichkeiten über die Schwetzingen Straße und den Nordring an das übergeordnete Straßennetz (B 39 / A 6 / A 61) in alle Richtungen angebunden.

5. Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan = vorbereitender Bauleitplan, Bebauungsplan = verbindlicher Bauleitplan) zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Nach § 2 a BauGB sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen.

Da der Bebauungsplan „Gewann Hausstücker (P2)“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird, soll im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplan-Änderung zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in Anlehnung an die Regelung des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf eine eigene Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan verzichtet werden. Stattdessen wird auf den entsprechenden Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht zum Bebauungsplan geht in seinem Detaillierungsgrad weit über die Flächennutzungsplanebene hinaus. Daher erscheint es sowohl aus fachlichen als auch aus verfahrensökonomischen Gründen angemessen, auf die Erstellung eines weiteren Umweltberichts mit vergleichbarem Inhalt zu verzichten und stattdessen die Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan bei der Abwägung im Rahmen der 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Die Flächennutzungsplanänderung macht sich in diesem Sinne die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewann Hausstücker (P2)“ zu eigen.

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewann Hausstücker (P2)“ der Gemeinde Hockenheim sowie der entsprechende Fachbeitrag Artenschutz sind daher der 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans beigelegt (Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hausstücker (P2)“ vom 03. November 2025 und Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Hausstücker (P2)“ vom 30. Juli 2025).

Die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebiets ist aufgrund der intensiven Nutzung und der starken Vorbelastung gering. Es ist vorgesehen, die absehbar geringen Eingriffe in Natur und Landschaft planintern auszugleichen. Auswirkungen auf geschützte Biotop- oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.