

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2025-097

Datum: 23.04.2025

Beschlussvorlage

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn, gemäß Baugesetzbuches (BauGB).
Hier: Weisungsbeschluss für die Änderung des FNP im Bebauungsplanverfahren "Am Kreisel" im Ortsteil Schönbrunn im Parallelverfahren; Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurf des FNP und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB).

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.05.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	22.05.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Zur Beschlussfassung durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn wird die Fassung nachstehenden Weisungsbeschlusses empfohlen:

1. Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Kreisel“ der Gemeinde Schönbrunn soll im Parallelverfahren der FNP geändert werden. Die ursprünglich festgelegte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke) soll als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die Vorentwurfsplanung (Plankarte und Erläuterungsbericht Stand 14.02.2025) sollen gebilligt werden
2. Die Durchführung der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sollen erfolgen

Klimarelevanz:

Obliegt dem Verfahrensführer

Sachverhalt / Begründung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönbrunn hat gem. §2 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 22.11.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Am Kreisel“ im Regelverfahren gefasst. Mit Sitzung am 28.02.2025 wurde der Vorentwurf vom

Gemeinderat der Gemeinde Schönbrunn gebilligt und dessen Beteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um ein Gewerbegebiet zur Ansiedlung eines Nahversorgers zu entwickeln.

Da der Geltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn als Gemeinbedarfsfläche für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke dargestellt ist, entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und als Gewerbebaufläche dargestellt.

Auf Ebene der Regionalplanung wird - nach der Genehmigung der bereits im Dez. 2023 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar der Standort als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen, sodass die FNP-Änderung dem ERP entspricht.

Der FNP-Änderungsbereich ist ca. 1 ha groß. Überwiegend soll er als Gewerbebaufläche dargestellt werden; ein kleiner Teilbereich am westlichen Gebietsrand - der im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen ist - wird weiterhin als Grünfläche gesichert und nach Norden geringfügig erweitert.

Die bisherige Nutzung der Fläche als Intensivweide wird zu Gunsten der künftigen Gewerbenutzung aufgegeben.

Der Standort ist relativ konfliktarm. Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern finden nicht statt; Beeinträchtigungen des Menschen durch künftige Emissionen sind aufgrund der Größe des Plangebietes nicht zu erwarten – bzw. wären auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu regeln. Bei den Schutzgütern Klima / Luft, Wasser und Landschaftsbild (Erholung) sind nur geringe Beeinträchtigungen festzustellen. Beim Schutzgut Boden sowie Biotope/Pflanzen sind bei der schutzgutbezogenen Beurteilung Beeinträchtigungen festgestellt worden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Kreisel“ zu kompensieren sind.

Alternativenprüfung: Im Vorfeld wurden mögliche Flächenalternativen der Gemeinde Schönbrunn untersucht. Für eine Gewerbebaufläche in diesem Größenumfang, mit entsprechender städtebaulicher Eignung, verkehrsgünstiger Lage und v.a. kurzfristigem Entwicklungshorizont eignet sich der gewählte Standort im „Enzhaag“ am besten.

Die Plankarte der FNP-Änderung stellt die Planungsabsichten („vorher“ und „nachher“) grafisch dar. Im dazugehörigen Erläuterungsbericht werden das Änderungsverfahren beschrieben sowie Umweltbelange dargestellt (siehe Anlage 1 und 2).

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Beschlussvorschlägen zu folgen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Flächendarstellung
Anlage 2: Erläuterungsbericht