

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2025-191

Datum: 03.09.2025

## **Beschlussvorlage**

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP), der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn gemäß Baugesetzbuches (BauGB); Hier: Änderung des FNP im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes "Am Kreisel" der Gemeinde Schönbrunn im OT Schönbrunn. (Parallelverfahren § 8 Abs. 3 BauGB). Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung aus den Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Entwurfsbilligung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	18.09.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	02.10.2025	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 wird im Parallelverfahren der FNP geändert. Die ursprünglich festgelegte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke) soll als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die Stellungnahmen der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sollen gem. **Anlage 1** behandelt werden.
2. Die Entwurfsplanung (Plankarte und Erläuterungsbericht Stand 01.09.2025 **Anlage 2 und Anlage 3**) soll gebilligt werden
3. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB sollen erfolgen.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Verfahrensführer

**Sachverhalt / Begründung:**

Der Verbandsgemeinderat der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn hat in seiner Sitzung am 20.02.2025 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Am Kreisel“ (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB) gefasst.

In seiner Sitzung am 26.05.2025 hat der Verbandsgemeinderat der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn den Planvorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Kreisel“ (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB) gefasst. In gleicher Sitzung wurde die frühzeitige öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der regulären öffentlichen Auslegung fand von Montag, den 16.06.2025 bis einschließlich Montag, den 21.07.2025 statt.

In der Sitzung des am 02.10.2025 soll über die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligungen nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB beraten und abgewogen werden. Mit gleicher Sitzung soll der Entwurf gebilligt und dessen Beteiligung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB und entsprechende Weisungsbeschlüsse gefasst werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönbrunn hat gem. §2 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 24.11.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Am Kreisel“ im Regelverfahren gefasst und das Verfahren gestartet. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um ein Gewerbegebiet zur Ansiedlung eines Nahversorgers zu entwickeln.

Da der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Am Kreisel“ 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.

Mit der durch Veröffentlichung am 4.8.2025 in Kraft getretenen 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Standort als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen, sodass die FNP-Änderung dem ERP entspricht.

Die vorgetragenen Anregungen aus den Beteiligungen nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB bezogen sich auf Darstellungen zu einzelnen Umweltbelangen, der Alternativenprüfung, Überwachungsmaßnahmen und auf den Geltungsbereich der FNP-Änderung. Im Ergebnis sieht die Entwurfsplanung (Stand 01.09.2025) nun vor den Geltungsbereich der FNP-Änderung um die nördlich gelegene Fläche des Regenrückhaltebeckens zu erweitern. Darüber hinaus wurde der Erläuterungsbericht redaktionell sowie zu einzelnen Schutzgütern, zu Überwachungsmaßnahmen und der Alternativenprüfung ergänzt.

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. Im Norden wird die Fläche des Regenrückhaltebeckens ebenfalls als Grünfläche (bisher landwirtschaftliche Fläche) ausgewiesen.

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. können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch immissionsschutzrechtliche Vorgaben geregelt werden. 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 (Anlage 2). Im dazugehörigen Erläuterungsbericht (Anlage 3) werden das Änderungsverfahren beschrieben sowie Umweltbelange dargestellt (siehe Anlagen 4-6).

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Beschlussvorschlägen zu folgen.

Weitere Verfahrensschritte werden in Abstimmung mit der vVG durchgeführt.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

**Anlage 1:** Abwägungstabelle TÖB § 4 Absatz I BauGB

**Anlage 2:** Planzeichnung der FNP - Änderung

**Anlage 3:** Erläuterungsbericht der FNP – Änderung

**Anlage 4:** Vertiefte artenschutzrechtliche Vorprüfung: Habitatsübersicht und Umfang einer „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)“

**Anlage 5:** Übersicht der Lebensraumtypen (LRT) und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

**Anlage 6:** Erschließungs- und Bodengutachten