

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2025-278

Datum: 03.12.2025

Beschlussvorlage

Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP), der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn gemäß Baugesetzbuch (BauGB); hier: Weisungsbeschluss zur Änderung des FNP im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans der Gemeinde Schönbrunn "Am Kreisel" (Parallelverfahren, § 8 Abs. 3 BauGB).

1. Beschluss über die Abwägung aus den Beteiligungen.
2. Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans.

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Gemeinderat	18.12.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Zur Beschlussfassung durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Eberbach-Schönbrunn wird den Mitgliedern folgende Weisung erteilt:

1. Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Kreisel“ der Gemeinde Schönbrunn wird im Parallelverfahren der FNP geändert.
2. Die Stellungnahmen aus den Beteiligungen (Offenlage) der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB werden gem. **Anlage 1** abgewogen und behandelt.
3. Die Entwurfsplanung des FNP wird in die endgültige Fassung (Plankarte und Erläuterungsbericht) überführt und in der Fassung gemäß **Anlage 2 und Anlage 3** beschlossen.

Klimarelevanz:

Obliegt der Gemeinde Schönbrunn

Sachverhalt / Begründung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönbrunn hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 24.11.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Kreisel“ im Regelverfahren gefasst. 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 Bebauungsplans „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. Deshalb muss der **Flächennutzungsplan im Parallelverfahren** gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und der betroffene Bereich als **Gewerbefläche** dargestellt werden.

Der FNP-Änderungsbereich ist ca. ein Hektar groß. Überwiegend soll er als Gewerbefläche 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 zugunsten 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 der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch immissionsschutzrechtliche Vorgaben geregelt werden. Bei den Schutzgütern Klima, Luft, Wasser und Landschaftsbild (Erholung) sind nur geringe Beeinträchtigungen festzustellen. Bei den Schutzgütern Boden sowie Biotope/Pflanzen sind bei der schutzgutbezogenen Beurteilung Beeinträchtigungen festgestellt worden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Kreisel“ zu kompensieren sind.

Mit der durch die Veröffentlichung am 04.08.2025 in Kraft getretenen 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (ERP) Rhein-Neckar wird der geplante Bereich als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen, sodass die FNP-Änderung dem ERP entspricht.

Der gemeinsame Ausschuss der vVG hat in seiner Sitzung am 20.02.2025 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Am Kreisel“ (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB) gefasst.

In seiner Sitzung am 26.05.2025 hat der gemeinsame Ausschuss der vVG den Planvorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Kreisel“ (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB) sowie dessen frühzeitige öffentliche Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die anschließenden Beteiligungen (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB) fanden in der Zeit vom 16.06.2025 bis einschließlich 21.07.2025 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen, deren Behandlung (Abwägung) sowie der darauf aufbauende Planentwurf wurden im elektronischen Verfahren (08.10.2025 -16.10.2025) durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG behandelt sowie dessen Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die anschließenden Beteiligungen (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB) fanden in der Zeit vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Offenlage werden gem. Abwägungsvorschlag mit dem Stand vom 27.11.2025 (**Anlage 1**) sowie einer evtl. ergänzenden Anlage mit dem Stand zum Ende der Offenlage am 12.12.2025 in den Sitzungen am 18.12.2025 in Eberbach und am 19.12.2025 in Schönbrunn beraten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage war die Beteiligungsfrist noch nicht abgelaufen - sie endet am 12.12.2025 -, sodass die vollständige Abwägungstabelle dem Gremium noch als ergänzende Anlage zur Verfügung gestellt wird.

Bisher sind 15 Stellungnahmen eingegangen (siehe **Anlage 1**), die nach dem Behandlungsvorschlag der Planer bzw. der Verwaltung zu keiner Planungsanpassung führen.

Die vorgetragenen Anregungen zur FNP-Änderung aus den Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beinhalten - Stand 27.11.2025 - keine abwägungsrelevanten Sachverhalte oder Anregungen.

Im Ergebnis entspricht die Entwurfsplanung (Stand 01.09.2025) auch der endgültigen Fassung des FNP. Die Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen sind nachzuführen; der Erläuterungsbericht wurde ausschließlich redaktionell ergänzt.

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 die Umweltbelange dargestellt (**Anlagen 4 bis 6**).

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Abwägungstabelle Stand 27.11.2025 TÖB § 4 Absatz 2 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