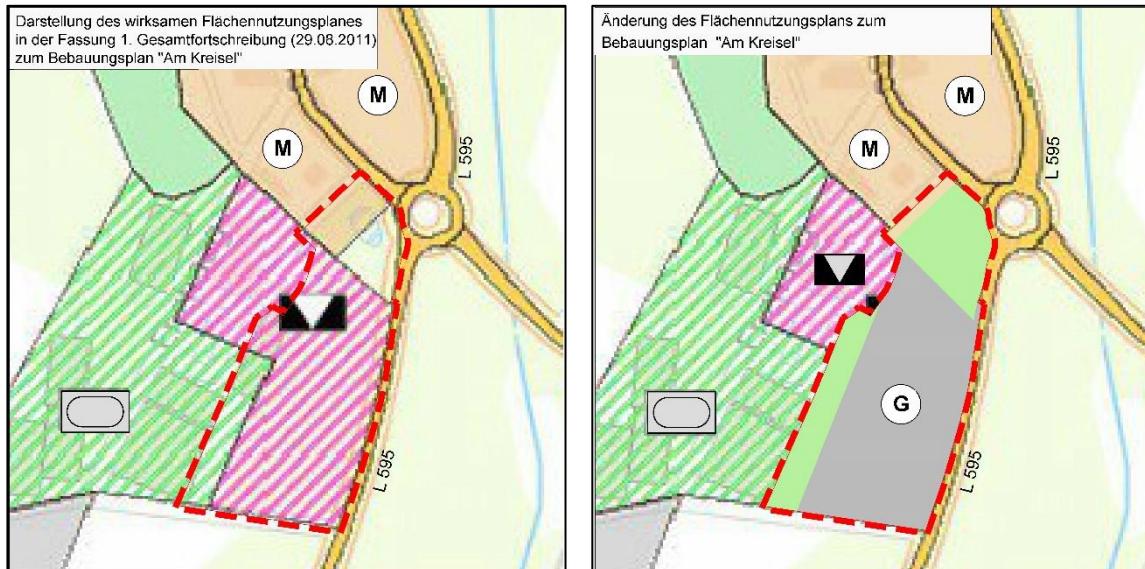


## Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Kreisel“ | Entwurf zur Offenlage

### Erläuterungsbericht – Entwurf



Mannheim, den 01.09.2025

**MVV Regioplan**

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68259 Mannheim  
Projekt-Nr. 966/01

---

**Projektleitung:** Dr.-Ing. Alexander Kuhn

**Projektbearbeitung:** Jacqueline Schnurpfeil  
Michelle Jendretzke

**Projektzeichnung:** Horst Schulzki

---

**Projekt-Nr.:** ETS 682/02

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0  
Email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet [www.mvv-regioplan.de](http://www.mvv-regioplan.de)

**MVV Regioplan**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL A: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>3 Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
3.1 Gesetzesgrundlagen	4
3.2 Planungsgrundlagen	5
<b>4 Flächennutzungsplan der vVG Schönbrunn-Eberbach</b>	<b>8</b>
4.1 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Kreisel“	8
<b>5 Kurzfassung des Umweltberichts</b>	<b>10</b>
<b>TEIL B: UMWELTBERICHT</b>	<b>11</b>
<b>6 Einleitung</b>	<b>11</b>
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	11
6.2 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	12
6.3 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	13
6.3.1 Fachgesetze	13
6.3.2 Fachpläne	14
<b>7 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</b>	<b>15</b>
7.1 Bestandsaufnahme	15
<b>8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b>	<b>18</b>
8.1 Bei Nichtdurchführung der Planung	18
8.2 Bei Durchführung der Planung	18
8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	20
8.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	20
8.3.2 Maßnahmenumsetzung	20
8.3.3 Maßnahmen zur Überwachung	21
<b>9 Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>22</b>
<b>10 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB</b>	<b>24</b>
<b>11 Zusätzliche Angaben</b>	<b>24</b>
11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	25
<b>12 Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>26</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>27</b>

## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (rot umrandet)	1
Abbildung 2: Für die Flächennutzungsplanänderung geprüfte Flächenpotenziale	2
Abbildung 3: Lage im Raum   Quelle: LUBW (bearbeitet)	3
Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2014 (links) und dessen 1. Änderung (rechts)	6
Abbildung 5: Änderungsbereich im wirksamen FNP	8
Abbildung 6: Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Kreisel“ der vVG Schönbrunn-Eberbach	9
Abbildung 7: Lage, Standort, Umfang des Änderungsbereichs FNP (LUBW)	12
Abbildung 8: Geprüfte Flächenpotenziale	23

## TEIL A: BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Derzeit existiert in der Gemeinde Schönbrunn sowie in vielen umliegenden Gemeinden und Ortsteilen kein ausreichendes Angebot einer zentralörtlichen Nahversorgung. Demnach besteht das Planungsziel darin, durch die Darstellung einer Gewerbefläche die planerische Grundlage für die Entwicklung einer ergänzenden Versorgung für die unmittelbare Umgebung sowie der angrenzenden Gemeinden zu sichern.

Da die Gemeinde über keine geeigneten Gewerbeflächenreserven verfügt, ist diese dazu angehalten, neue Gewerbeflächen auszuweisen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers schaffen zu können. Die Planung dient demnach der Sicherung und Stärkung der kommunalen Daseinsvorsorge.

Die Gemeinde Schönbrunn beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kreisel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung einer neuen Gewerbefläche zu schaffen, um die Ansiedlung eines Nahversorgers zu ermöglichen. Generell sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im rechtskräftigen FNP ist der Bereich als „Gemeinbedarfsfläche mit dem kulturellen Zweck dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ dargestellt. Demzufolge entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan und diese Durchführung der Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. BauGB ist erforderlich. Entsprechend den Planungsabsichten wird in der Flächennutzungsplanänderung eine Gewerbebaufläche dargestellt. Die Fläche ist ca. 1 ha groß.



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (rot umrandet)

Mögliche Flächenpotentiale für die Ansiedlung eines Nahversorgers wurden für die Gemeinde Schönbrunn sowie deren Ortsteile untersucht (vgl. Kap. 9). Im Innenbereich sind für eine gewerbliche Nutzung in dieser Größenordnung keine geeigneten Flächen vorhanden.

Von den geprüften sechs Entwicklungspotentialflächen (vgl. Abbildung 2) wird für die Entwicklung des Baugebietes „Am Kreisel“ die Fläche A 2 empfohlen.

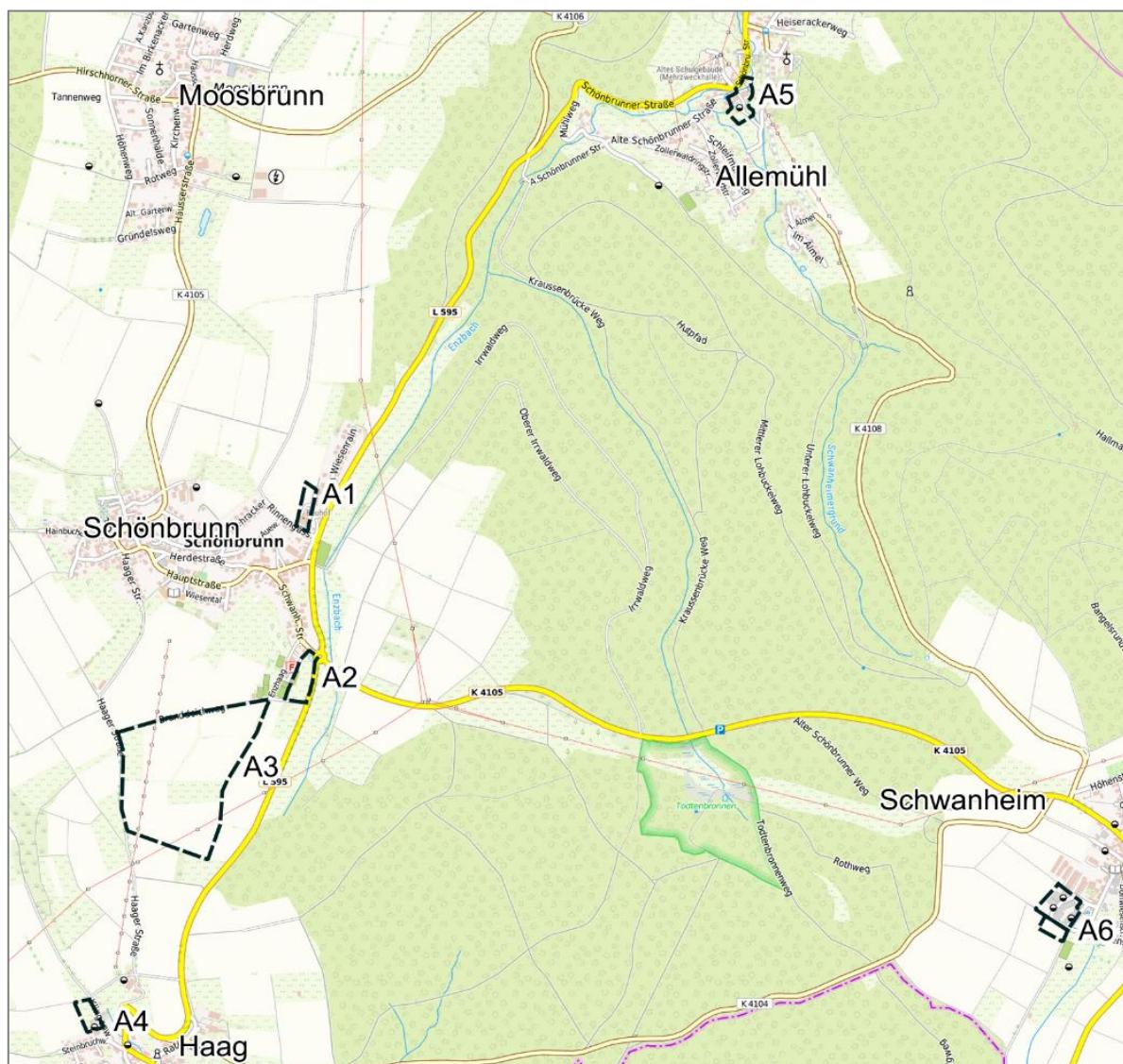


Abbildung 2: Für die Flächennutzungsplanänderung geprüfte Flächenpotenziale

## 2 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schönbrunn. Der Geltungsbereich schließt im Westen an die Liegenschaften der freiwilligen Feuerwehr Schönbrunn, Gehölzpflanzungen und im Osten an die in Dammlage geführte Landestraße L 595 an. Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch den Wirtschaftsweg „Branddeichweg“. Im Nordwesten schließt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung des Siedlungsrandes sowie im Norden an die Schwanheimer Straße und die Kreisverkehrsanlage der L 595 an.



Abbildung 3: Lage im Raum | Quelle: LUBW (bearbeitet)

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Gesetzesgrundlagen

Bei der Flächennutzungsplanänderung sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F vom 29. Juli 2009 (BGBl. | S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.Juli 2009 (BGBl. | 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

**Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i.d.F. vom 03. Dezember 2013 (GBI. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023 (GBI. S. 26)

**Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** i.d.F. vom 23.Juni 2015, §§ 15 und 69 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.Februar 2023 (GBI. S. 26)

## 3.2 Planungsgrundlagen

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, dessen Satzungsbeschluss am 27.09.2013 erfolgte. Die Genehmigung vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg wurde im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz und Energie und der Landesplanung Rheinland-Pfalz am 26.09.2014 gefasst. Der Regionalplan ist seit dem 15.12.2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich. Schönbrunn ist hierbei als Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dieser Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. §8 BauGB trat die Rechtskraft der 1. Änderung des Regionalplans ein.

*„Mit dem Tag der letzten öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg sowie im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz, d.h. **mit dem 04. August 2025**, wird die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen – (im Folgenden: 1. Änderung des ERP Rhein-Neckar) gemäß Artikel 5 Absatz 5 Satz 3 des Staatsvertrages für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.“*

### Regionale Siedlungsstruktur

Auch wenn in der Metropolregion Rhein-Neckar – nicht zuletzt dank der in großen Teilen der Region überdurchschnittlichen Lagegunst sowie der seit den 1970er-Jahren betriebenen kommunalen Flächenvorratspolitik – noch umfangreiche Potenziale für Erweiterungen, Verlagerungen oder Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen, entsprechen diese Standorte [...] nicht den Marktanforderungen an einen dynamischen Wirtschaftsraum. So haben aktuelle Studien in anderen Regionen ergeben, dass für Investitionsentscheidungen die Faktoren Zeitaufwand für die verfahrenstechnische Abwicklung, kurzfristige Flächenverfügbarkeit sowie direkter Anschluss an das Straßenfernverkehrsnetz häufig die maßgebenden Standortfaktoren sind. Vor diesem Hintergrund kommt der Regionalplanung als einem von mehreren Akteuren bei der regionalen Wirtschaftsförderung die besondere Aufgabe zu, gemeinsam mit den kommunalen Partnern die geeigneten, d.h. standortgünstigen und entwicklungsfähigen Flächen bereitzustellen. Gleichzeitig sind unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten negative Begleiterscheinungen der dynamischen und flächenbeanspruchenden Entwicklung wie Zersiedelung und Landschaftszerstörung einzudämmen. Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie soll dem qualitativen Aspekt der Flächenvorsorge in der Metropolregion durch die funktionale Festlegung von regionalen Gewerbeschwerpunkten eindeutig Priorität gegenüber der bisher auf der Ebene der Regionalplanung vornehmlich quantitativen Flächensteuerung eingeräumt werden.

Diese Konzeption entspricht der Beschlussfassung der Raumordnungskommission über Form und Inhalt des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Bei den als „Siedlungsbereiche Gewerbe“ durch Symbol in der Raumnutzungskarte festgelegten regionalen Gewerbeschwerpunkten handelt es sich um für die Wirtschaftsentwicklung in der Metropolregion wichtige Standortgemeinden. Sie verfügen über einen hohen Gewerbebesatz

sowie breiten Branchenmix und bilden in Abhängigkeit von der Raumstruktur gemeinsam mit den „Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ sowie den auf die örtliche Eigenentwicklung beschränkten Kommunen ein dichtes dynamischer Wirtschaftsteilräume in der Metropolregion. In den als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegten regionalen Gewerbeschwerpunkten ist für die Laufzeit des Einheitlichen Regionalplans jedoch keine, über die planungsrechtlich in den Flächennutzungsplänen gesicherten Flächen hinausgehende, großflächige Ausweisung zusätzlicher Bauflächen vorgesehen. Die Aktivitäten zur Wirtschaftsförderung sollen sich daher schwerpunktmäßig auf die gezielte Bestandssicherung bzw. -pflege ansässiger Betriebe sowie die Entwicklung noch freier Gewerbeflächenreserven konzentrieren. Die Bestandssicherung und -pflege beinhaltet auch die Bereitstellung angemessener zusätzlicher Gewerbeflächenreserven für ergänzende Neuansiedlungen.

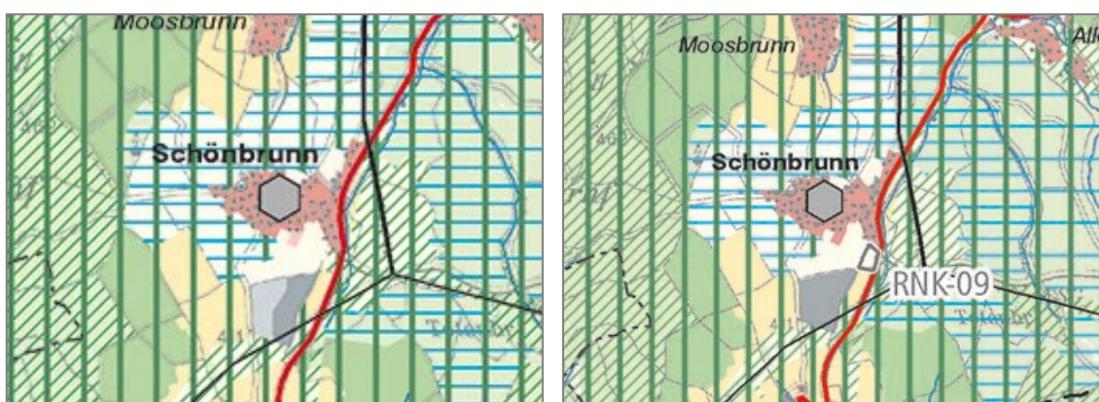


Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2014 (links) und dessen 1. Änderung (rechts)

In der bisherigen Raumnutzungskarte (2014) des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als *sonstige Landwirtschaftsfläche* dargestellt (s. Abbildung 4, links). Das Plangebiet liegt zudem in einem „*Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege*“. Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege dienen der Erhaltung und Entwicklung von heimischen Pflanzen- und freilebenden Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität.

Durch die erfolgte die 1. Änderung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar befindet sich der Geltungsbereich in einem restriktionsfreien Bereich (s. Abbildung 4, rechts). Der Satzungsbeschluss wurde am 15. Dezember 2023 für die Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ gefasst.

Durch die erfolgte Änderung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kreisel“ als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt (s. Abbildung 4, links).

Die Bekanntmachung des durch das zuständige Ministerium (MLW) genehmigten Regionalplanes erfolgte am 4.8.2025; somit ist er rechtswirksam.

**Z 1.5.2.2 – In den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.**

Durch die Ausweisung der Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ist das Ziel 1.5.2.2 berücksichtigt. Die Gemeinde Schönbrunn ist im Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen.

In der Gemeinde ist jedoch kein ausreichendes Angebot der kommunalen Daseinsvorsorge sowie an entwickelter und erschlossener Gewerbeflächenreserven vorhanden, die für die Ansiedlung eines Nahversorgers herangezogen werden können. Daher ist die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Das Plangebiet ist am Siedlungsrand Schönbrunns situiert, schließt an die Landesstraße L 595 an und stellt demnach eine standortgünstige und Entwicklungsfähige Fläche gemäß der Zielvorstellung der Regionalplanung dar.

Die Ausweisung entspricht darüber hinaus der Anpassungspflicht der Flächennutzungsplanung an die übergeordnete Planung gemäß § 1 Abs. 3 ROG.

## 4 Flächennutzungsplan der vVG Schönbrunn-Eberbach

In der wirksamen 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Eberbach – Schönbrunn“ ist der Geltungsbereich überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit dem kulturellen Zweck dienenden Gebäuden und Einrichtungen dargestellt. Im Südwesten wird der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz abgebildet. Nördlich der Gemeinbedarfsfläche (für kulturellem Zweck dienenden Gebäuden und Einrichtungen) ist ein bestehendes Regenrückhaltebecken als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt. An den Geltungsbereich der FNP-Änderung schließen im Norden/ Nordwesten Mischbauflächen an.

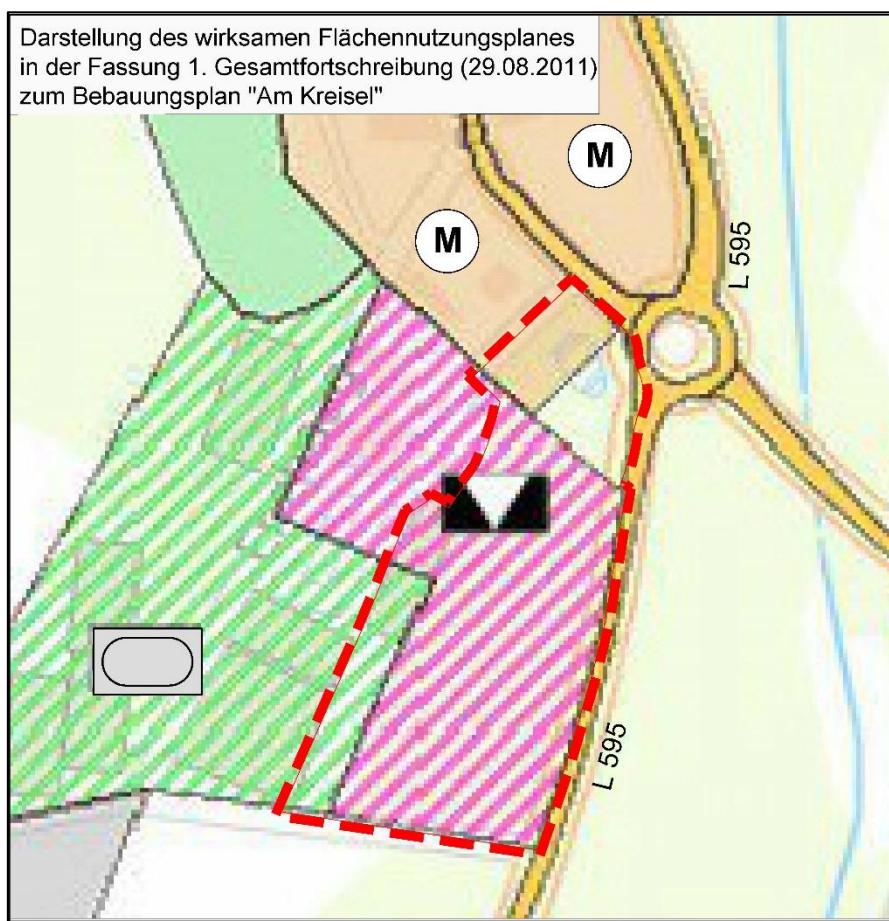


Abbildung 5: Änderungsbereich im wirksamen FNP

### 4.1 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Kreisel“

In der Flächennutzungsplanänderung wird südlich der bebauten Ortslage eine Gewerbebaufläche ausgewiesen, die bislang als Gemeinbedarfsfläche mit dem kulturellen Zweck dienenden Gebäuden und Einrichtungen im FNP dargestellt ist. Die im FNP als Grünfläche mit der

Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesene Fläche wird weiterhin als Grünfläche gesichert und nach Norden geringfügig erweitert.

Das bestehende Regenrückhaltebecken, welches als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist wird nunmehr als Grünfläche ausgewiesen.

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

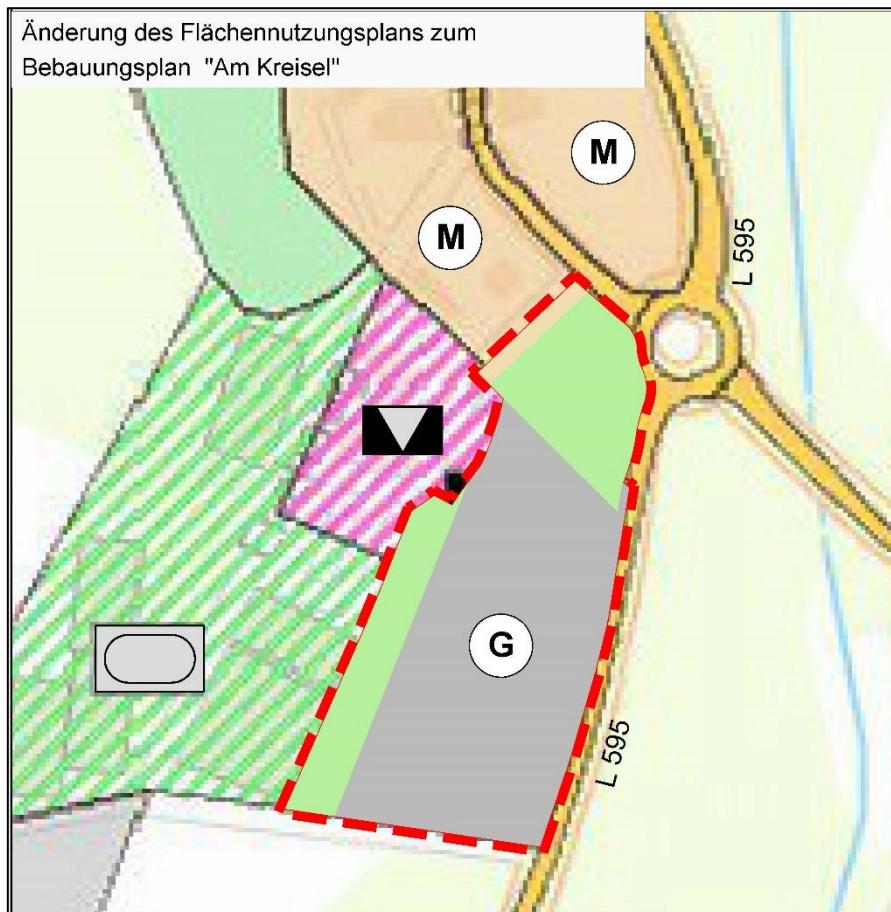


Abbildung 6: Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Kreisel“ der vVG Schönbrunn-Eberbach

## 5 Kurzfassung des Umweltberichts

Aufgrund des im Ort aber vor allem auch in der Region bestehenden großen Bedarfs an Gewerbevlächen zur Ansiedlung eines Nahversorgers plant die Gemeinde Schönbrunn, die auch Schwerpunktgemeinde Gewerbe ist, das Gewerbegebiet „Am Kreisel“ zu entwickeln. Das Plangebiet wurde in einer Voruntersuchung künftiger Baugebiete in der Gemeinde Schönbrunn sowie den umliegenden Gemeindeteilen als das geeignete ermittelt und soll daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Kreisel“ auch in den FNP aufgenommen werden.

Der Änderungsbereich „Am Kreisel“ liegt am südlichen Ortsrand von Schönbrunn. Im Osten wird der Änderungsbereich begrenzt durch die Landesstraße (L 595). Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Schwanheimer Straße, sowie an Wohnbebauung an. Im Westen befinden sich die Liegenschaften der freiwilligen Feuerwehr. Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch den Wirtschaftsweg „Branddeichweg“ sowie Wiesen- und Ackerfläche.

Der Änderungsbereich umfasst rund 1 ha.

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern finden nicht statt, da im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen des Menschen durch Immissionen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung sind aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorhergegangenen Nutzung nicht zu erwarten. Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten.

Bei den Schutzgütern Klima / Luft, Wasser und Landschaftsbild (Erholung) sind nur geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter festzustellen. Weiter tragen die im Rahmen des Parallelverfahrens getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dazu bei, die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren.

Beim Schutzgut Boden sowie Biotope /Pflanzen sind bei der schutzgutbezogenen Beurteilung erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt worden, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Kreisel“ zu kompensieren sind. Die Kompensation des Eingriffes auf Boden, Natur und Landschaft ist, aufgrund der geringen Größe, nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung und erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Hierbei sind zum einen schutzgutübergreifende Maßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans und zum anderen externe Maßnahmen vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung ist dem Bebauungsplan „Am Kreisel“ zu entnehmen.

Neben den Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet (Grünflächen, Begrünungsmaßnahmen) wirken sich darüber hinaus die schutzgutbezogenen externen Kompensationsmaßnahmen positiv auf alle weiteren Schutzgütern aus.

## TEIL B: UMWELTBERICHT

### 6 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Regelverfahren für die Belange des Umweltschutzes die Durchführung einer Umweltprüfung obligatorisch. Die Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren.

Der vorliegende Umweltbericht wurde entsprechend den Anforderungen der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Der Umweltbericht erfüllt auch die Aufgabe des Grundsatzplans als dem Landschaftsplan für Teile eines Gemeindegebiets die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

#### 6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Derzeit existiert in Schönbrunn sowie in vielen umliegenden Gemeinden und Ortsteilen kein ausreichendes Angebot einer zentralörtlichen Nahversorgung. Die vorgesehene Etablierung eines Nahversorgers dient daher der Sicherung einer ergänzenden Versorgung für die unmittelbare Umgebung sowie der angrenzenden Gemeinden. Die nächstgelegenen Nahversorger befinden sich in einer Entfernung von ca. 5 km Luftlinie beispielsweise in Eberbach oder Schwarzhach.

Die Gemeinde Schönbrunn möchte die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort umsetzen. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> soll damit zukünftig die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert und somit die Lebensqualität vor Ort gesteigert werden.

Die Aufstellung des Angebots-Bebauungsplans „Am Kreisel“, soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einzelhandelsnutzung und damit zur Nahversorgung zu schaffen. Art der baulichen Nutzung ist daher ein Gewerbegebiet.

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes werden folgende Planungsziele verfolgt (gem. § 2 a BauGB):

- Sicherung und Ausbau der Nahversorgung durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup>
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde
- Erschließung des Baugebietes unter Ausnutzung der bestehenden Anschlussstellen an das öffentliche Verkehrsnetz und Leitungsnetz.

Am 22. November 2024 wurde durch den Gemeinderat Schönbrunn der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Kreisel“ gefasst und zusammen mit der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eberbach-Schönbrunn erfolgt die Teiländerung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

## 6.2 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 1 ha auf und befindet sich am südlichen Ortsrand von Schönbrunn. Die Fläche umfasst im Norden ein bestehendes Regenrückhaltebecken, südlich davon Wiesen- und Weidenflächen mit einzelnen Gehölzpflanzungen, die sich entlang der Landesstraße im Nordosten sowie angrenzend an die Liegenschaften der freiwilligen Feuerwehr im Geltungsbereich befinden.

Im Osten wird der Änderungsbereich begrenzt durch die Landesstraße L595 an der im Norden ein Kreisverkehr anschließt. Weiter wird der Geltungsbereich im Norden durch die Schwanheimer Straße begrenzt. Im Westen schließen die Liegenschaften der freiwilligen Feuerwehr an den Geltungsbereich an. Dieser wird darüber hinaus im Süden begrenzt durch den Wirtschaftsweg „Branddeichweg“.



Abbildung 7: Lage, Standort, Umfang des Änderungsbereichs FNP (LUBW)

## 6.3 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Die von den Gesetzen und Fachplänen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, werden auch im weiteren Text, jeweils in Verbindung mit dem betroffenen Schutzgut, dargelegt.

### 6.3.1 Fachgesetze

#### Baurecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes die Durchführung einer Umweltprüfung obligatorisch. Die Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren.

Der vorliegende Umweltbericht wurde entsprechend den Anforderungen der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

#### Naturschutzrecht

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)**
- 

#### Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die geschützte magere Flachland-Mähwiese südöstlich Schönbrunn Nr. 6510 226 46 23 28 44 für die bereits ein Antrag auf Ersatz bei der zuständigen Behörde eingereicht wurde. Die Genehmigung wurde bereits mündlich erteilt.

#### Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, die artenschutzrechtlich relevanten Arten zu töten.

Auch ist es verboten, ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Es sei denn, in der Nachbarschaft liegen ausreichend vergleichbare Flächen bzw. Lebensräume, die ein Ausweichen ermöglichen. Für das Ausweichen können geeignete Flächen für die benötigte ökologische Funktion aufgewertet oder auch (vorab) hergestellt werden.

Die Nahrungshabitate bzw. Jagdreviere, die eine beträchtliche Ausdehnung haben können, sowie die Wege/Flugrouten dorthin sind von diesem Schutz ausgenommen. Es sei denn, ein Nahrungshabitat bzw. der Weg dorthin ist für die Funktion einer bestimmten Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätte unverzichtbar.

Bei den streng geschützten Arten ist die Störung während der Brut und Aufzucht untersagt, sofern sie erheblich ist, sich also durch die Störung und deren Folgen der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Die nicht artenschutzrechtlich geschützten Arten unterliegen der Eingriffsregelung, wobei den national geschützten Arten, die nicht auch europarechtlich geschützte Arten sind, eine besondere Bedeutung zukommt.

### Pflanzen:

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden, neben der FFH-Mähwiese, keine weiteren artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten in der Wiesenfläche des Plangebiets festgestellt. Die Ausgestaltung und Durchführung der Ersatzmaßnahme der FFH-Mähwiese ist nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung und erfolgt in einem separaten Verfahren.

### Tiere<sup>1</sup>:

Da alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten bei Vorhaben nur selten von vornherein auszuschließen. Weitere artenschutzrechtliche relevante Arten sind aufgrund der Gegebenheiten nicht zu erwarten.

### Wasserrecht

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes**
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WasserG)**

Der Anfall von Abwasser ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen so weit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll bei demjenigen, bei dem es anfällt, soweit mit vertretbarem Aufwand machbar, zurückgehalten, verwertet und/ oder versickert werden. Ist dies nicht möglich, ist es, soweit mit vertretbarem Aufwand machbar, gedrosselt dem nächsten oberirdischen Gewässer als Vorfluter zuzuleiten.

### Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lassen sich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ableiten.

### **6.3.2 Fachpläne**

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in Schönbrunn zu berücksichtigen:

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die 1. Änderung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar stellt den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dar. Demnach befindet sich der Geltungsbereich in einem restriktionsfreien Bereich.

---

<sup>1</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Klemens und Andrea Bernecker, Juli 2025

## 7 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

### 7.1 Bestandsaufnahme

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen müssen zunächst alle Schutzgüter als untersuchungsrelevant angesehen werden.

Die ökologische Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit eines Gebietes und der zu erwartende Einwirkungsbereich lassen sich anhand der vorhandenen Nutzungen (Nutzungskriterien) und anhand des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit der Naturraumparameter (Qualitätskriterien) einschätzen. Besonders zu berücksichtigen wären hierbei die Schutzkriterien ausgewiesener Schutzgebiete und -objekte. Schutzausweisungen nach Naturschutz- oder Wasserrecht sind jedoch nicht vorhanden.

#### Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Sandstein-Odenwald“ und ist der Großlandschaft „Odenwald, Spessart und Südrhön“ angehörig.

#### **Mensch**

Alle Schutzgüter des Naturschutzrechts stehen in Wechselwirkung zum Menschen, da sie zum Erhalt einer gesunden und natürlichen Umwelt erforderlich sind. Insofern ist bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter des Naturschutzrechts der Mensch als Teil des Naturhaushalts immer einbezogen. Speziell auf den Menschen zugeschnitten sind die Schutzgüter Landschaftsbild und naturgebundene Erholung und im Umweltrecht (§ 2 UVPG) sowie im BauGB nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d zusätzlich die Kultur- bzw. sonstigen Sachgüter (s.u.).

Im Umweltrecht (§ 2 UVPG) wird der Mensch auch gesondert als Schutzgut angesprochen und nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beispielsweise bei möglichen Immissionsbelastungen zu berücksichtigen, für die es entsprechend einzuhaltende Regelwerke gibt.

#### Lärm

Wann zu erwartende Verkehrslärmbelastungen in die Abwägung einzustellen sind, entscheidet sich nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), in der für diese Entscheidungsfindung Orientierungswerte angegeben sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete liegen bei 65dB(A) am Tag und bei 55dB(A) in der Nacht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll darüber hinaus auf die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm zurückgegriffen werden, welche zum nächstgelegenen Emissionsort (= südöstliche Gebäudekannte auf Flurstück 4463/1) einzuhalten sind. Für Mischgebiete liegen diese bei 60dB(A) am Tag und bei 45dB(A) in der Nacht.

#### Störfallbetriebe (Seveso-III)

Im Änderungsbereich und der weiteren Umgebung befinden sich keine Störfallbetriebe nach Seveso-III-Richtlinie.

## Erdbeben

Das Änderungsbereich befindet außerhalb von Erdbebenzonen.

## **Fläche**

Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der bestehenden Siedlungsstruktur und ist derzeit überwiegend unbebaut. Im Norden befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Die zentral gelegene Fläche wird aktuell als Weide- und Wiesenfläche genutzt. Randlich ist vereinzelter Gehölzbewuchs vorhanden. Es handelt sich um eine zusammenhängende, annähernd ebene Fläche mit geringer Reliefausprägung, die keine besonderen topografischen Eigenheiten aufweist. Nur im Westen / Südwesten steigt das Gelände leicht an.

## **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich nicht vorhanden.

## **Pflanzen, Tiere, Biotope**

Im Plangebiet befindet sich eine FFH-Mähwiese für die ein Antrag auf Ersatz bereits eingereicht und die Genehmigung mündlich erteilt wurde. Weitere geschützte Biotope oder, natürliche, ursprüngliche Biotoptypen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Es sind fast ausschließlich Wiesen- und Weidenflächen von der Flächennutzungsplanänderung betroffen. Das im nördlichen Bereich gelegene bereits existierende Regenrückhaltebecken wird mit der FNP-Änderung nachrichtlich als Grünfläche in der Planzeichnung dargestellt.

Südlich, im räumlichen Umfeld des Geltungsbereichs, befindet sich ein geschütztes Biotop „Feldgehölz südl. Schönbrunn – Enzhaag“ sowie die „Flachland-Mähwiese südöstlich Schönbrunn II“. Diese werden durch die Planung nicht berührt.

Die potentiell vorkommenden oder bereits festgestellten relevanten Arten sind Gegenstand einer separaten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Berichtsjahr 2025 und wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht (SaP; Bernecker Juli 2025).

## **Boden**

Böden, die eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.

Sonderformen (Geotope) und bodenbezogene Sonderstandorte mit extremen oder selten auftretenden Standorteigenschaften (trocken, feucht, nass, nährstoffarm), die mit einer hohen Leistungsfähigkeit und Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation bewertet werden, da sie günstige Bedingungen für besonders schutzwürdige bzw. seltene Pflanzengesellschaften aufweisen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Folge aber auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes gibt es auch keine Vielfalt an Bodenformen und Bodentypen.

Als Standort für Kulturpflanzen bzw. hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit ist die Bedeutung der Böden als mittel bis hoch eingestuft (LGRB, GeoLa BK50). Die nutzbare Feldkapazität ist mittel (LGRB, GeoLa BK50).

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Kampfmittel werden im Plangebiet nicht vermutet.

## (Grund-) Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch nicht (indirekt) betroffen. Eine Hochwasserschutz- bzw. Retentionsfunktion erfüllt das Plangebiet – mit Ausnahme des bestehenden Regenrückhaltebeckens welches bisher nur der Entwässerung (Rückhaltung) der Feuerwehr dient – nicht.

Das Grundwasser ist für die Trinkwasserversorgung bedeutsam. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Hirschbr.-,Mossbr.-Seislerqu“ Schönbrunn innerhalb der äußeren Schutzzone III b.

Der Grundwasserkörper „Kleiner Odenwald“ DEGB\_DEBW\_10-04-49, in dem das geplante Gewerbegebiet liegt, weist eine Ausdehnung von 134.548 km<sup>2</sup> auf und wurde hinsichtlich seiner Ergiebigkeit bzw. seines mengenmäßigen Zustands als gut (grün) eingestuft.

Der Grundwasserkörper wurde hinsichtlich seiner Grundwasserqualität bzw. seines chemischen Zustands als gut (grün) eingestuft.

## Klima / Luft

Die Flächen im Änderungsbereich können nur bedingt Wirkung entfalten, da sie zur Entstehung regionaler Windsysteme nicht beitragen. Nur für die thermisch induzierten Austauschprozesse am Siedlungsrand sind sie relevant. Entstehende Kaltluft bleibt aufgrund der Topografie aber weitgehend liegen bzw. wird zum Großteil nicht in das Siedlungsgebiet abgeleitet. Nur bei sehr starker Kaltluftproduktion wird sie ab einer gewissen Höhe ins Umland und auch in die bebauten Bereiche abfließen.

## Landschaftsbild

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gibt es keine historische Kleinteiligkeit, keine agrarstrukturellen Gliederungselemente und keine gestuften Ortsränder. Das Plangebiet selbst sowie die freie Landschaft wird weitgehend von Wiesen- und Ackerflächen eingenommen.

## Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung immer zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.

## 8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 8.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung würden in Schönbrunn Gewerbebauflächen für die zeitnahe Ansiedlung eines Nahversorgers fehlen.

Die überplanten Flächen würden weiterhin als Intensivweide bzw. zur Regenrückhalterei (RRB) genutzt werden.

Vorgelagerte Grünflächen, die ökologisch und artspezifisch aufgewertet werden, würden unverbleiben.

### 8.2 Bei Durchführung der Planung

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss die rechtlich verlangten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen.

#### Mensch

Es sind die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

#### Fläche

Bei Durchführung der Planung erfolgt die Überbauung der zentral gelegenen Weide- und Wiesenfläche. Das im Norden befindliche Regenrückhaltebecken bleibt erhalten. Randlicher Gehölzbewuchs wird teilweise ersetzt und durch die im Westen ausgewiesene Grünfläche ergänzt. Durch Umsetzung der Planung wird eine strukturarme Fläche der baulichen Entwicklung zugeführt. Durch diese Flächeninanspruchnahme (1 ha) bzw. 0,67 ha gewerbliche Fläche kann an anderer – für diesen Planungszweck ungeeigneter Stelle – eine Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

#### Pflanzen, Tiere, Biotope

Der Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen sowie dessen Kompensation wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt. Auf der Ebene der vorbereitenden Bau- leitplanung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die im Plangebiet befindliche FFH-Mähwiese wird – losgelöst von dem Bauleitplanverfahren verlagert. Weitere geschützte Biotope oder, natürliche, ursprüngliche Biotoptypen sind im Gelungsbereich nicht vorhanden, sodass mit Umsetzung der Planung auch keine negativen und / oder erheblichen Beeinträchtigungen vorliegen werden.

Die vorhandenen Wiesen- und Weidenflächen werden überplant und gehen in dieser Form als Lebensraum verloren. Das im nördlichen Bereich gelegene bereits existierende Regenrückhaltebecken bleibt erhalten.

Die potentiell vorkommenden oder bereits festgestellten relevanten Arten waren Gegenstand

einer separaten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Berichtsjahr 2025 und wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht (SaP; Bernecker Juli 2025).

Es wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

## Boden

Bodenverunreinigungen sind bei Durchführung der Planung durch rechtliche Vorgaben und technische Regelwerke, die verpflichtend einzuhalten sind, ausgeschlossen.

Die Bodenfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Altlasten sind nicht bekannt. Standorte für eine naturnahe oder besondere Vegetation sowie vielfältige bzw. besondere Bodentypen sind nicht vorhanden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgten Versiegelung bzw. und Teilversiegelung, was die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser) beeinträchtigt. Daher stellt die Bodenversiegelung grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar. Die Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## (Grund-) Wasser

Im Plangebiet sind weder Quellen, fließende Gewässer oder festgesetzte Wasserschutzgebiete vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes im Änderungsbereich ist gem. den rechtlichen Vorgaben durchzuführen, sodass das natürliche Wasserregime aufrechterhalten werden soll. In Anlehnung an die Wasserrahmenrichtlinie und das Wasserhaushaltsgesetz soll der Status Quo beibehalten werden sodass bzgl. der Grundwasserregeneration keine erhebliche Beeinträchtigung eintreten wird. Ein Entwässerungskonzept (Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser) ist auf nachgelagerten Ebenen (verbindlichen Bauleitplanung, Genehmigungsplanung) zu erstellen.

## Klima / Luft

Es sind keine für die benachbarten Siedlungsflächen unverzichtbaren klimatischen Ausgleichsräume betroffen, da das Plangebiet kaum klimawirksam ist.

Aufgrund der im Bebauungsplan „Am Kreisel“ vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und des gegenüber dem Status Quo höheren Baumanteils sowie aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Wärme- und Energieversorgung bzw. zur Energieeinsparung und zu möglichen Emissionen bleiben die klimatischen Auswirkungen gering.

Die Beeinträchtigungen von Klima / Luft bleiben unerheblich.

## Landschaftsbild

Es ist kein bedeutsamer Landschaftsraum betroffen.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird durch Vorgabe einer Pflanzbindung auch für Bäume eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet.

Die Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bleiben unerheblich.

## Andere erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase unter anderem

- infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung,
- infolge der Verursachung von Belästigungen,
- infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle,
- infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen),
- infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete,
- infolge der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

sind nach Art, Umfang und Standort der geplanten Gewerbelehenentwicklung sowie aufgrund einzuhaltender rechtlicher Vorgaben und möglicher Ausschlüsse/Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erwarten.

## Wechselwirkungen

Aus den Wechselwirkungen resultieren nach derzeitigem Kenntnisstand und auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

## 8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 8.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung können folgende im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB verpflichtend durchzuführende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Für den Geltungsbereich ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine Mindestbegrünung auch mit Baumpflanzungen, die Begrenzung der GRZ und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vorgesehen. Der kompakte Bebauungsplanentwurf beschränkt zudem die Flächeninanspruchnahme sowie einen größeren Eingriff in das Schutzwert Boden.

Zudem wird auf der externen Maßnahmenfläche Flurstück 7204 zur Kompensation des Eingriffes die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen umgesetzt. Darüber hinaus werden Ökopunkte aus einer Überkompensation (Maßnahme auf Flst.-Nr. 7236) herangezogen.

Die abschließende Beurteilung des Eingriffs erfolgt in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

### 8.3.2 Maßnahmenumsetzung

Die Umsetzung der (externen) Kompensationsmaßnahme beginnt spätestens mit dem Baubeginn eines Baugebietes.

### 8.3.3 Maßnahmen zur Überwachung

Die Sicherung von Maßnahmen und Flächen hierfür erfolgt durch den Bebauungsplan als gemeindliche Satzung mit der Festsetzung der Fläche und der Maßnahmen darauf nach §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

Deren Befolgung kann im Falle der Zuwiderhandlung auf der Basis einer solchen Festsetzung mit den Mitteln des Bauordnungsrechts durchgesetzt werden (vgl. VG Mainz, Urteil vom 09.10.2019, Az.: 3 K 1248/18.MZ).

Öffentliche Grün- und Ökokontoflächen werden von der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde überwacht.

Eine allgemeine Pflicht zum qualifizierten Monitoring von Kompensationsmaßnahmen besteht nicht. Aus § 17 Absatz 7 Satz 2 BNatSchG kann dies nicht abgeleitet werden (VG Lüneburg, Urteil vom 07.05.2015, 2 A 147/12).

Es gilt auch hier der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Planungsziel ist der Erfolg der Maßnahmen. Mit dem nachgewiesenen Erfolg der Maßnahmen greift wieder § 1 Abs. 1 NatSchG.

Naturschutz verpflichtet Staat und Gesellschaft. Das Land sowie alle Personen und Einrichtungen des öffentlichen Rechts wirken darauf hin, eigene und von Dritten überlassene Grundstücke im Sinne der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung zu bewirtschaften und den Flächenverbrauch zu minimieren. Die öffentliche Zweckbindung eines Grundstücks bleibt davon unberührt. Die Verwirklichung der Ziele umfasst auch, dauerhafte Schäden an Natur und Landschaft zu vermeiden und, soweit unvermeidbar, möglichst gering zu halten und bei der Beseitigung von entstandenen Schäden das Verursacherprinzip zu beachten.

Die o.g. Überwachungsmaßnahmen/ Überwachungspflichten seitens Behörde und Gemeinde dienen auch i.S. des § 4c BauGB dazu, auf unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig aufmerksam zu werden. Sie versetzen die Gemeinde in die Lage, daraufhin geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen i.S. eines qualifizierten, ggfls. indikatorenbasierten Monitorings auf diese Teiländerung des FNP – **auf 1 ha** - herunterzubrechen ist nicht geeignet. Es wird daher von der Festsetzung weiterer, konkreter Monitoring-Maßnahmen (wie bspw. Flächenverbrauch und Versiegelung, Biotopeveränderungen, Entwicklung von Artenvorkommen, Veränderungen der Luft- und Lärmbelastung) abgesehen.

Die durch § 4c BauGB vorgesehene Überwachungspflicht, ist mit den Pflichten der Behörde und Gemeinde im Hinblick auf die in der Umweltprüfung prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen abgestellt. Wie zuvor dargestellt, werden durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Ein indikatorenbasiertes Monitoring für einzelne Schutzgüter, (Bodenversiegelung, Biotopeverlust, Luftqualität, Emissionen), ein Flächenmonitoring oder auch Biotope- und Artenschutzbeobachtungen sind sowohl in räumlichem Umgriff als auch in zeitlicher Dimension durchzuführen. Die isolierte Betrachtung dieses Geltungsbereichs (1ha) ist für den Detaillierungsgrad auf Flächennutzungsplanebene ungeeignet. Vor dem Hintergrund einer kontinuierlichen

Flächennutzungsplanung ist ein ganzheitliches Monitoring an Flächennutzungsplanfortschreibungen oder Neuaufstellungen – die in der Regel alle 15 Jahre erfolgen sollen – anzusetzen.

Im Vorgriff auf die Flächennutzungsplanung der vVG werden Überwachungs-, Prüf- und Monitoring-Maßnahmen ermöglicht, indem diese FNP-Änderung (1ha) in das kommunale GIS-System überführt wird.

## **9 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Schönbrunn beabsichtigt einen Nahversorger in der Gemeinde anzusiedeln, um die kommunale Daseinsvorsorge auszubauen und zu sichern. Somit wurde in der Gemeinde Schönbrunn sowie den umliegenden Ortsteilen die Verfügbarkeit von potenziellen Standorten untersucht.

In die Untersuchung wurden alle bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen sowie weitere Potentialflächen der Gemeinde Schönbrunn und deren Ortsteile einbezogen.

Den Anforderungen an die geplante Gewerbeentwicklung entsprechend ist eine vom Flächenzuschnitt geeignete, möglichst ebene, verkehrlich gut erschlossene, kurzfristig verfügbare, mind. 6.500m<sup>2</sup> große Fläche erforderlich, die darüber hinaus mit den gewerblichen Emissionen in Einklang zu bringen ist. Nach Luftbildsichtung konnte im Innenbereich der Ortsteile keine derartige Fläche lokalisiert werden, die nicht konfliktbehaftet ist. Auch eine vertiefende Auswertung der kommunalen GIS-Daten durch die Gemeindeverwaltung Schönbrunn brachte keine positiven Ergebnisse, da immer zu klein, zu starke Hanglage, nicht in kommunalem Eigentum oder aber nicht mit den Anforderungen des Nahversorgers (u.a. aufgrund Zuschnitt, verkehrlicher Lage) vereinbar.

Infolge dieser vorlaufenden Untersuchung wurden anschließend sechs Potentialflächen näher erörtert (Abbildung 8).

Hierbei konnte festgestellt werden, dass die Flächenreserven in den ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen A1, A4, A5 und A6 bereits erschöpft sind und somit nicht für die Ansiedlung eines Nahversorgers herangezogen werden können.

Dementsprechend ergeben sich für die Gemeinde abschließend nur zwei Untersuchungsflächen: A2 und A3.

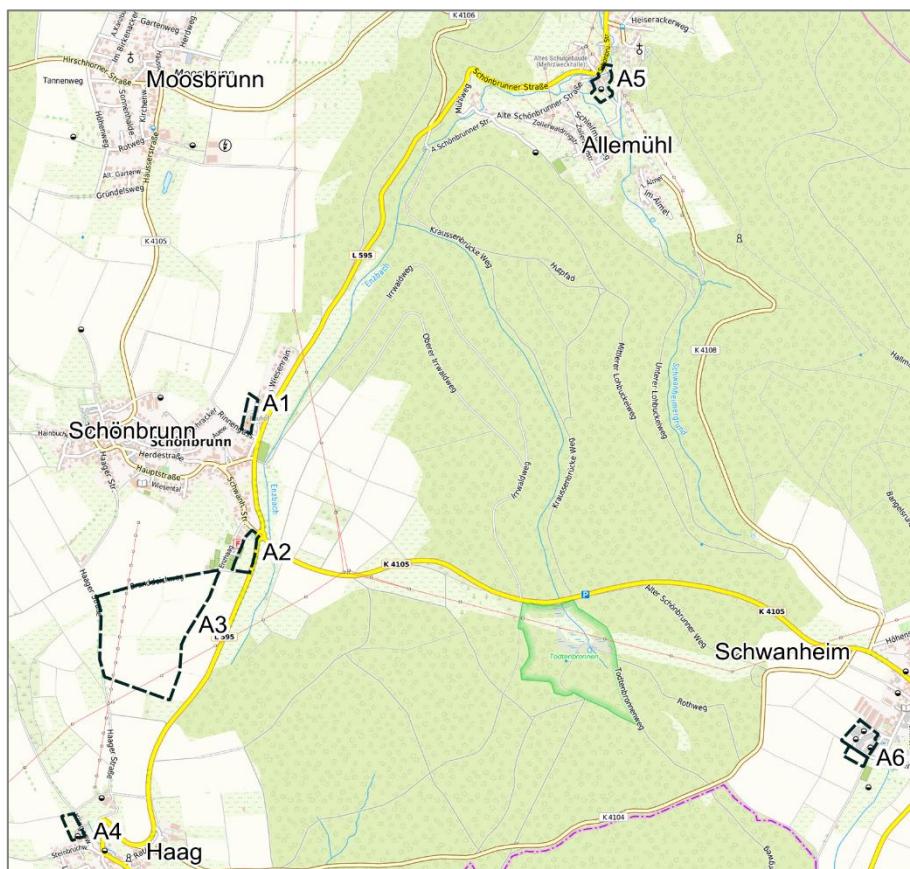


Abbildung 8: Geprüfte Flächenpotenziale

Die untersuchte Fläche **A2** befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schönbrunn und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Aufgrund der verkehrstechnisch guten Lage an der Landesstraße L595 sowie der Schwanheimer Straße ist eine verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs nur mit einem geringen Aufwand verbunden. Weiter kann ein Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze erfolgen. Darüber hinaus ist die Fläche bereits im Besitz der Gemeinde. Aufgrund dessen Lage am südlichen Rand des Siedlungsgefüges sowie entlang der Landesstraße fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein. Weiter ist der Geltungsbereich aufgrund seiner topographischen Lage und kaum vorhandenen Topografie geeignet. Eine erhebliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange konnte ausgeschlossen werden (SaP, Juli 2025). Zudem ist die Durchführung einer Ersatzmaße für das im Geltungsbereich befindliche geschützte Biotop, die FFH-Mähwiese, möglich und eine Genehmigung wurde bereits mündlich erteilt.

Die Fläche **A3** befindet sich zwischen den Siedlungsgefügen Haag und Schönbrunn und ist im Flächennutzungsplan als interkommunale Gewerbegebietefläche vorgesehen. Die Fläche ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht entwickelt. Im Vergleich zur Fläche A2 ist diese weniger gut geeignet, da sie mit erheblichen infrastrukturellen Herausforderungen verbunden ist.

Zum einen ist der Ausbau des Wirtschaftsweg „Branddeichweg“ zu einer qualifizierten Straße erforderlich und auch die versorgungstechnische Erschließung des Gebietes ist mit einem erheblichen Kosten- und Planungsaufwand verbunden. Die Lage von A3 ist für die beabsichtigte Entwicklung nicht verkehrsgünstig gelegen.

Weiter ist der Standort A3 aufgrund seiner topographischen Lage aus der freien Landschaft deutlich einsehbarer als Fläche A2.

Im Ergebnis des Standortvergleichs ist die Fläche A2 als die am besten geeignete Potenzialfläche anzusehen.

Entsprechend der Alternativenprüfung, die sich zum einen auf planerische Ziele und Vorgaben (ROP, FNP) bezog, wurden auch städtebauliche und umweltrelevante Kriterien in die Untersuchung einbezogen.

Zusammenfassend wurde in der Alternativenprüfung festgestellt, dass eine FNP-Änderung notwendig ist, um die ursprüngliche Fläche für Gemeinbedarf als Gewerbefläche darzustellen. Aus städtebaulicher Sicht wurden eine sehr gute verkehrstechnische Erschließung sowie das Einfügen in die städtebauliche Situation festgestellt. Weiterhin ist ein Anschluss des Gebietes an die vorhandenen Netze möglich. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist im Rahmen einer entwässerungstechnischen Voruntersuchung auf Ebene des Bebauungsplans vertieft zu untersuchen.

Die umweltrelevanten Belange betrafen in der Untersuchung die im Geltungsbereich befindliche FFH-Mähwiese, für die ein Antrag auf Ersatz bereits eingereicht wurde.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund sonstiger Restriktionen innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Schönbrunn nicht.

## 10 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Im Änderungsbereich mit der geplanten Gewerbefläche sind keine Betriebe zulässig, die anfällig sind für schwere Unfälle und Katastrophen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III Richtlinie). In der Umgebung sind solche Betriebe ebenfalls nicht vorhanden.

## 11 Zusätzliche Angaben

### 11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung kommen noch keine technischen Untersuchungsverfahren zum Einsatz.

Soweit schon jetzt auf Gutachten des parallelen Bebauungsplanverfahrens Bezug genommen werden kann, werden diese zur Verfügung gestellt und es wird auf deren Ausführungen zur Methodik verwiesen.

Dies umfasst mit Stand vom 01.09. 2025:

- Bodengutachten (Erschließungsgutachten, Dr. Behnisch GmbH, 04.2025)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP, Konsiliarleistungen für Faunistik + Grünordnung, Bernecker, Juli 2025)

## **11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

Nach derzeitigem Kenntnistanstand verbleiben bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Minde rungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bis auf den Verlust freier Bodenflächen.

Eine Überwachung der Auswirkungen, auch um im Sinne des § 4c BauGB ggf. unvorhergese hene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sind mit Ausnahme der Überwachung der Folgen des Flächenverlustes nicht erforderlich, bzw. erfolgen im Rahmen der behördlichen und kommunalen Überwachungspflichten. Ein Monitoring des Flächenverlustes ist in der vor bereitenden Bauleitplanung zu erfassen. Das kommunale GIS wird entsprechend durch die Gemeinde nachgeführt.

Der Verlust von freier Bodenfläche/von Bodenfunktionen wirkt sich auf die Funktions- und Leis tungsfähigkeit des Gesamtnaturhaushalts aus. Je nach Sensibilität bzw. Vorbelastung einzelner Teilläume haben diese eine unterschiedliche Toleranz gegenüber Verlusten an freier Bo denfläche.

Eine Überwachung der Auswirkungen, um im Sinne des § 4c BauGB auch unvorhergese hene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, kann nur bedeuten, diese unterschiedlichen Teilläume zu ermitteln und abzugrenzen, um dann Obergrenzen des noch tolerablen Flächen verlustes in Abhängigkeit von der Sensibilität festzulegen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist für Schönbrunn mit dem vorliegenden Änderungsbereich lediglich ein geplantes Gewerbegebiet dargestellt, die die vorgesehene Größe einer Gewerbefläche in der Regionalplanung einhält.

## 12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund des in der Gemeinde Schönbrunn bestehenden Bedarfs an Gewerbevlächen zur Entwicklung eines Nahversorgers ist das Gewerbegebiet „Am Kreisel“ zu entwickeln. Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Alternativenprüfung in der Gemeinde Schönbrunn sowie deren Ortsteile als das geeignete Baugebiet evaluiert und soll entsprechend im Parallelverfahren auch in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schönbrunn. Der Geltungsbereich schließt im Westen an die Liegenschaften der freiwilligen Feuerwehr Schönbrunn, Gehölzpflanzungen sowie einem Bolzplatz und im Osten an die in Dammlage geführte Landestraße L 595 an. Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch den Wirtschaftsweg „Branddeichweg“. Im Nordwesten schließt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung des Siedlungsrandes sowie im Norden an die Schwanheimer Straße und die Kreisverkehrs-anlage auf der L 595.

Der Änderungsbereich umfasst rund 1 ha.

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern finden nicht statt, da im Eingriffsbe-reich nicht vorhanden.

Bei den Schutzgütern Menschen, Klima / Luft, Wasser und Landschaftsbild (Erholung) werden aufgrund der geringen Beeinträchtigung der Flächen im Eingriffsbereich einerseits sowie der rechtlichen (u.a. Energieeinsparverordnung) und aufgrund der im Parallelverfahren getroffe-nen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Grünflächen, Gehölzpflanzungen) die Beein-trächtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Bei den Schutzgütern Biotope/Pflanzen und Boden sind bei der schutzgutbezogenen Beurteilung erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt worden, die im Rahmen des Bebauungsplan-verfahrens zu kompensieren sind. Der Bebauungsplan „Am Kreisel“ sieht zur Kompensation des Eingriffs zum einen schutzgutübergreifende Maßnahmen im Plangebiet und zum anderen externe Maßnahmen vor.

Neben den Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (Grün-flächen und Gehölzpflanzungen) kommen die schutzgutbezogenen externen Kompensations-maßnahmen zusätzlich auch allen anderen Schutzgütern zugute.

## **LITERATURVERZEICHNIS**

Metropolregion Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 15.12.2014

1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Eberbach-Schönbrunn“, Bekanntmachung vom 29.08.2011

Online-Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW),  
<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

Online-Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB),  
<http://maps.lgrb-bw.de/>

Konsiliarleistungen für Faunistik + Grünordnung, Oktober 2024: Bauleitplanung der Gemeinde Schönbrunn „Nahversorgungszentrum Enzhaag“, Vertiefte artenschutzrechtliche Vorprüfung: Habitatübersicht und Umfang einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)

Konsiliarleistungen für Faunistik + Grünordnung, Juli 2025: Bauleitplanung der Gemeinde Schönbrunn „Bebauungsplan Am Kreisel“, Übersicht der Lebensraumtypen (LRT) und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Dr. Behnisch GmbH, April 2025, Bodengutachten/ Erschließungsgutachten