REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/108 - 11/130
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Hinnerk Lütjens	Anlagen: 1

Bauleitplanung

Nachstehende Stellungnahmen zu Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen werden dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme vorgelegt:

Flächennutzungspläne

a) Stadt Heilbronn
Fortschreibung für das Teilgebiet „Neckarbogen West“
Parallelverfahren zum Bebauungsplan 19/24 Heilbronn „Neckarbogen West“
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Vorlage (PA) 11/108

b) Stadt Heilbronn
Fortschreibung für das Teilgebiet „Östlich Kastanienweg“
Parallelverfahren zum Bebauungsplan 34/37 Heilbronn-Böckingen „Östlich Kastanienweg“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/109

c) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Neckarsulm
(Neckarsulm, Erlenbach, Untereisesheim)
3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Erweiterung Weingut Berthold“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/110

d) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Friedrichshall
(Bad Friedrichshall, Oedheim, Offenau)
1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Fläche Weitblick in Oedheim“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/111

e) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Möckmühl
(Möckmühl, Jagsthausen, Roigheim, Widdern)
2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Vorlage (PA) 11/112

f) Stadt Gundelsheim
Paralleländerung des Flächennutzungsplans 2038
Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Sondergebiet Energiegewinnung Photovoltaik"
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/113

g) Stadt Bad Wimpfen
2. Änderung des Flächennutzungsplans 2020
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Südlicher Landgraben“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/114

h) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern
(Schwaigern, Massenbachhausen)
17. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Vorlage (PA) 11/115

i) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern
(Schwaigern, Massenbachhausen)
18. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/116

j) Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Kochertal
(Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)
7. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rauhbusch III“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/117

k) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Künzelsau
(Künzelsau, Ingelfingen)
7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/118

l) Gemeinde Mainhardt
4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/119

m) Gemeindeverwaltungsverband Oberes Bühlertal
(Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim)
7. Änderung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/120

n) Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg
(Ilshofen, Vellberg, Wolpertshausen)
4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Ilshofen-Vellberg 2002
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/121

o) Stadt Niederstetten
10. Änderung des Flächennutzungsplans
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solarpark Adolzhausen“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/122

p) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Mergentheim
(Bad Mergentheim, Assamstadt, Igersheim)
8. Änderung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/123

q) Stadt Külsheim
Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2013
„Wind im Gewann Taubenloch“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/124

r) Stadt Külsheim
Änderung des Flächennutzungsplans 1. Teilfortschreibung 2013
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Waiden“
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Vorlage (PA) 11/125

s) Stadt Wertheim
Änderung des Flächennutzungsplans 89
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Areal Schweizer Stuben“ – 1. Abschnitt
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/126

t) Stadt Wertheim
Änderung des Flächennutzungsplans 89
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „4. Änderung Industriegebiet I Bestenheid – Hafenstraße“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/127

Bebauungspläne

u) Gemeinde Obersontheim
Bebauungsplan „Rötberg I“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/128

v) Gemeinde Satteldorf
Bebauungsplan „Winterwiesen III“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/129

w) Gemeinde Neckarwestheim
Bebauungsplan „KI-Rechenzentrum“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage (PA) 11/130

Beigefügt ist die Legende zur Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 **als Anlage 1**.

Abkürzungen für Flächen in Flächennutzungsplänen entsprechen § 1 BauNVO, Absatz 1:

G:	Gewerbliche Baufläche
M:	Gemischte Baufläche
W:	Wohnbaufläche
S:	Sonderbaufläche

Abkürzungen für Flächen in Bebauungsplänen entsprechen § 1 BauNVO, Absatz 2:

WS:	Kleinsiedlungsgebiete	MU:	Urbane Gebiete
WR:	Reine Wohngebiete	MK:	Kerngebiete
WA:	Allgemeine Wohngebiete	GE:	Gewerbegebiete
WB:	Besondere Wohngebiete	GI:	Industriegebiete
MD:	Dorfgebiete	SO:	Sondergebiete
MDW:	Dörfliche Wohngebiete		

Abkürzungen für sonstige Nutzungsarten:

EZH:	Einzelhandel	GB:	Gemeinbedarfsfläche
FFPV:	Freiflächenphotovoltaik	VK:	Verkehrsfläche
LW:	Landwirtschaft	VS:	Versorgungsanlagen
GRÜN:	Grünfläche	KoZo:	Konzentrationszone

Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan (S) und Sondergebiete im Bebauungsplan (SO) erhalten eine Zweckbestimmung, zum Beispiel: Freiflächenphotovoltaik (FFPV). Die Darstellung einer Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen im Flächennutzungsplan wird daher wie folgt abgekürzt: „S FFPV“.

Regionalverband Heilbronn-Franken

Regionalplan
Raumnutzungskarte

Regionale Siedlungsstruktur

		Plansätze
	Siedlungsbereich, Gemeinde oder Gemeindeteil (VRG)	(PS 2.4.1)
	Siedlungsbereich, gebietsscharf (VRG)	(PS 2.4.1)
	Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung	(PS 2.4.2)
G	Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungs-einrichtungen (VRG)	(PS 2.4.3.1)
	Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z)	(PS 2.4.3.2.6) (2)
	Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV)	(PS 2.4.3.2.6) (3)
W	Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG)	(PS 2.4.4)
	Sonderfläche Siedlung (N)	
	Sonderfläche Bund (N)	
Bestand *Planung*		
	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) 2)	
	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N) 2)	

Regionale Freiraumstruktur

	Regionaler Grünzug (VRG)	(PS 3.1.1)
	Grünzäsur (VRG)	(PS 3.1.2)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)	(PS 3.2.1)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)	(PS 3.2.1)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)	(PS 3.2.3.3)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)	(PS 3.2.3.3)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)	(PS 3.2.4)
	Gebiet für Erholung (VRG)	(PS 3.2.6.1)
	Gebiet für Erholung (VBG)	(PS 3.2.6.1)
	Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)	(PS 3.3.2)
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG)	(PS 3.4.1)
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG)	(PS 3.4.1)
	Gebiet für den vorbeugenden Hoch-wasserschutz, Rückhaltebecken (VBG)	(PS 3.4.1)
	Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe, über 5 ha / bis 5 ha (VRG)	(PS 3.5.1)
#	Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen, über 5 ha / bis 5 ha (VBG)	(PS 3.5.2)

M = Muschelkalkstein
MW = Muschelkalk-Werkstein
S = Stubensandstein
SW = Schilfsandstein-Werkstein
T = Ton/Ziegeleirohstoff
BW = Buntsandstein-Werkstein
G = Gips/Anhydrit
LW = Lettenkeupersandstein-Werkstein

	Bergbauberechtigung nach BBergG (N)	(PS 3.5.5)
Bestand *Planung*		
L	Landschaftsschutzgebiet (N)	(PS 3.2.1)
N BW SW	Naturschutzgebiet, Bannwald und Schonwald (N)	(PS 3.2.1)
NP	Naturpark (N)	(PS 3.2.6.1)
	NATURA 2000-Gebiet (N)	(PS 3.2.1)
W	Wasserschutzgebiet (N)	(PS 3.3.2)
Q	Quellschutzgebiet (N)	(PS 3.3.2)
	Wald (N)	
	Gewässer (N)	

Regionale Infrastruktur

Plansätze

Verkehrsinfrastruktur

	Trasse für Straßenverkehr, Neubau (VRG)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Straßenverkehr, Ausbau (VRG)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Straßenverkehr, Neubau (Trasse unbestimmt) (V)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Straßenverkehr, Ausbau (V)	(PS 4.1.1)
	Anschlussstelle an Autobahnen, Neubau (V)	(PS 4.1.1)
	Straßenkategorie Änderung (V)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Schienenverkehr, Neubau (V)	(PS 4.1.3)

Bestand	Planung		
		Straße für den großräumigen Verkehr (N)	(PS 4.1.1)
		Straße für den überregionalen Verkehr (N)	(PS 4.1.1)
		Straße für den regionalen Verkehr (N)	(PS 4.1.1)
		Ausbau von Straßen (alle Kategorien) (N)	(PS 4.1.1)
		Anschlussstelle an Autobahnen (N)	(PS 4.1.1)
		Eisenbahnstrecke (N)	(PS 4.1.2)
		Stadtbahnlinie (N)	(PS 4.1.3)
		Ausbau von Eisenbahnstrecken (N)	(PS 4.1.2)
		Bahnhof, Haltepunkt (N)	(PS 4.1.2)
		Bahnhof mit Schienengüterverkehr (N)	(PS 4.1.2)
		Elektrifizierung (N)	(PS 4.1.3)
		Hafen, Lade- und Löschplatz (N)	(PS 4.1.5)
		Richtfunkstelle mit Richtfunkstrecke (N)	(PS 4.1.7)
		Verkehrslandeplatz (N)	(PS 4.1.4)
		Militärischer Landeplatz und Verkehrslandeplatz (N)	(PS 4.1.4)
		Sonderlandeplatz (N)	(PS 4.1.4)
		Sonderlandeplatz Hubschrauber (N)	(PS 4.1.4)

Technische Infrastruktur

	Standort für Großkraftwerk (VRG)	(PS 4.2.2.2.1)
	Standort für regionalbedeutsames Kraftwerk (VRG)	(PS 4.2.2.2.2)
	Standort für regionalbedeutsame Windkraftanlage (VRG)	(PS 4.2.3.3.1)
	Standort für regionalbedeutsame Fotovoltaikanlagen (VBG)	(PS 4.2.3.4)
	Trasse für Hochspannungsfreileitung > 110 kV (VRG)	(PS 4.2.2.3)
	Trasse für Ferngasleitung (VRG)	(PS 4.2.2.3)
	Trasse für Öl-/Produktenleitung (VRG)	(PS 4.2.2.3)

Bestand	Planung		
		Fernwasserleitung DN ≥ 250 (N)	(PS 3.3.2)
		Umspannwerk (N)	(PS 4.2.2.3)
		Restmülldeponie (N)	(PS 4.3.1)
		Abfallbehandlungsanlage (N)	(PS 4.3.1)
		Bodenaushub- und/oder Bauschutt-deponie bzw. Annahmestelle (N)	(PS 4.3.1)
		Atommüll-Interimslager (N)	(PS 4.3.1)
		Sonderabfalldeponie (N)	(PS 4.3.1)
		Müllumladestation (N)	(PS 4.3.1)
		Kläranlage (N)	(PS 3.3.1)

Verwaltungsgrenzen

	Regionsgrenze
	Gemeindegrenze

(VRG) = Vorranggebiet
(VBG) = Vorbehaltsgebiet
(N) = Nachrichtliche Übernahme
(V) = Vorschlag

F&E = Forschung & Entwicklung
FOC = Factory Outlet Center
DLR = Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt
JVA = Justizvollzugsanstalt
LSZ = Landesanstalt für Schweinezucht

1) Die Ausweisung des Doppelunterzentrums Ilshofen/Kirchberg a. d. J. ist von der Verbindlichkeit ausgenommen. Damit ist auch die Ausweisung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (PS 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4) in Ilshofen und Kirchberg a. d. J. von der Verbindlichkeit ausgenommen.

2) Nachrichtliche Darstellung, z.B. rechtsverbindlicher Bauleitpläne

★ Überlagerung von Grünzäsur und Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Vorrang für den Rohstoffabbau bis zur Beendigung des Abbaus (PS 3.1.2 und 3.5.1)

Grundlagen:
Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 6/2006
Digitales Landschaftsmodell ATKIS ® DLM25 BW © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 5.13-D/204.
Digitale Topographische Karte 1 : 50.000 ® Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 2851.2-D/2357
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/108
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Elena Schmitt	

Stadt Heilbronn
Fortschreibung für das Teilgebiet „Neckarbogen West“
Parallelverfahren zum Bebauungsplan 19/24 Heilbronn „Neckarbogen West“
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Entwicklung Stadtteil Neckarbogen West
Gemarkung/Ortsteil	Heilbronn
Lagebeschrieb	Nördlich des Bahnhofs Heilbronn
Größe Geltungsbereich FNP	4,9 ha
FNP (aktuell)	Bahnanlagen
FNP (geplant)	MU
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Pflanzfläche der Bundesgartenschau

Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan vom 01.07.2025

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Mit Blick auf Plansatz 2.4.0 (5) begrüßen wir die geplante städtebauliche Dichte. Damit trägt die Stadt Heilbronn im Rahmen ihrer oberzentralen Funktion zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Auslastung öffentlicher Verkehre bei.

Zudem begrüßen wir die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs anhand der Plausibilitätshinweise des Wirtschaftsministeriums in den Unterlagen.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 01.07.2025 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB als Parallelverfahren zum Bebauungsplan 19/24 Heilbronn „Neckarbogen West“ im Rahmen der Fortschreibung für das Teilgebiet „Neckarbogen West“ der Stadt Heilbronn zur Kenntnis.

Anlage:
- Anlage zur Vorlage (PA) 11/108

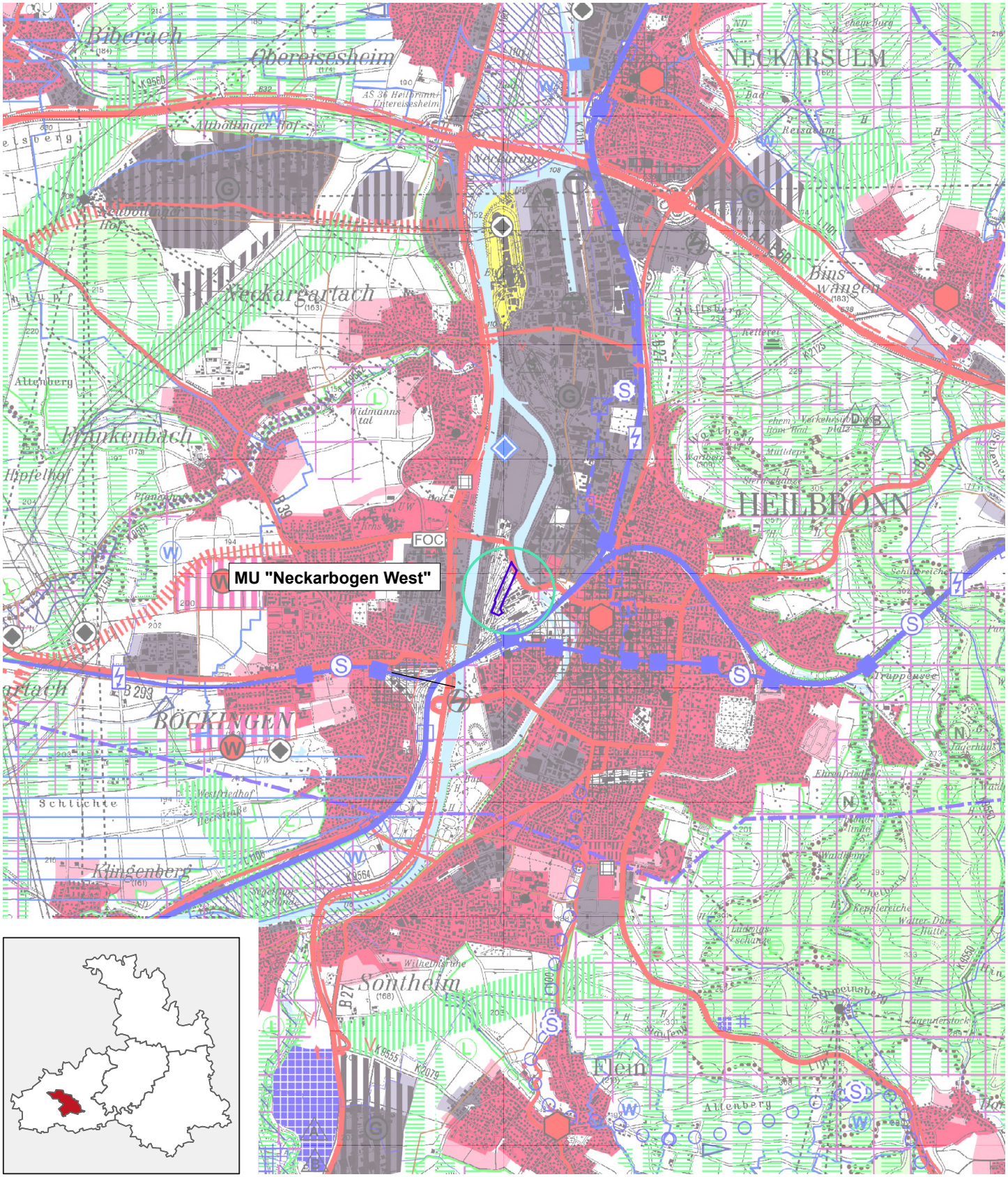
Stadt Heilbronn
Fortschreibung für das Teilgebiet "Neckarbogen West"
Parallelverfahren zum Bebauungsplan 19/24 Heilbronn "Neckarbogen West"

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 01.07.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/109
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Elena Schmitt	

Stadt Heilbronn
Fortschreibung für das Teilgebiet „Östlich Kastanienweg“
Parallelverfahren zum Bebauungsplan 34/37 Heilbronn-Böckingen „Östlich Kastanienweg“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung Kita, Unterrichtsräume und Mensa
Gemarkung/Ortsteil	Heilbronn-Böckingen
Lagebeschrieb	Nördlicher Teil von Böckingen
Größe Geltungsbereich FNP	0,8 ha
FNP (aktuell)	GRÜN
FNP (geplant)	GB
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan vom 17.07.2025

Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 17.07.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan 34/37 Heilbronn-Böckingen „Östlich Kastanienweg“ im Rahmen der Fortschreibung für das Teilgebiet „Östlich Kastanienweg“ der Stadt Heilbronn zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/109

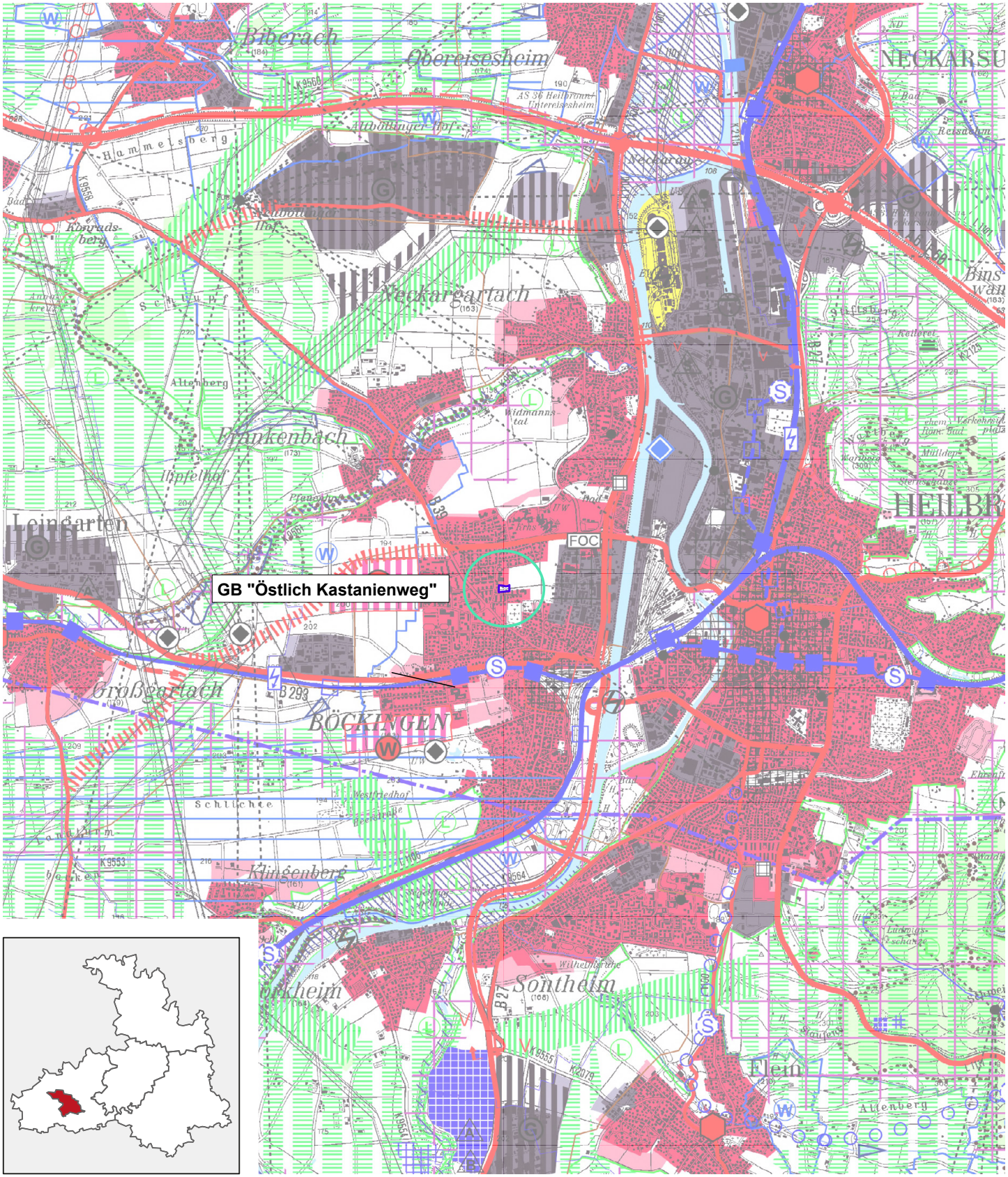
Stadt Heilbronn
Fortschreibung für das Teilgebiet „Östlich Kastanienweg“
Parallelverfahren zum Bebauungsplan 34/37 Heilbronn-Böckingen „Östlich Kastanienweg“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 17.07.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/110
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Elena Schmitt	

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Neckarsulm
(Neckarsulm, Erlenbach, Untereisesheim)
3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Erweiterung Weingut Berthold“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung Weingut Berthold
Gemarkung/Ortsteil	Neckarsulm
Lagebeschrieb	Östlich von Neckarsulm
Größe Geltungsbereich FNP	0,9 ha
FNP (aktuell)	S Gartenhausgebiet, LW
FNP (geplant)	S Weinbau
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Weingut

Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 11.08.2025

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzugs „Sulmtal“. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Die wichtigsten Funktionen dieses Regionalen Grünzugs sind Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, Luftaustausch, siedlungsnahe Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

Nach unserer Messung hat das Plangebiet eine Größe von ca. 0,9 ha.

Mit dem Beschluss des Planungsausschusses vom 12.04.2024 ((PA) 10/191) wurde die Schwelle der Regionalbedeutsamkeit für derartige Vorhaben im Regionalen Grünzug auf 2 ha angehoben. In den Unterlagen zum weiteren Verfahren muss dargestellt werden, dass der Gesamtumfang unter 2 ha bleibt, auch bei Umsetzung des zweiten Bauabschnitts. In den Unterlagen muss die Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs thematisiert und dargestellt

werden, dass die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht erheblich beeinträchtigt werden. Zudem sind die in der oben genannten Sitzungsvorlage ((PA) 10/191) dargestellten Kriterien einzuhalten. Dazu gehört unter anderem, dass die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin in nennenswertem Umfang beibehalten wird.

Werden diese Punkte in den Unterlagen dargestellt, könnten wir die Planung als nicht regionalbedeutsam einstufen und würden keine Bedenken erheben.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine nachrichtlich in der Raumnutzungskarte dargestellte Fernwasserleitung (Plansatz 3.3.2). Wir raten zu einer Abstimmung der Planung mit dem Leitungsträger.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan vom 23.04.2025

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzugs „Sulmtal“. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Die wichtigsten Funktionen dieses Regionalen Grünzugs sind Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, Luftaustausch, siedlungsnahe Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

Nach unserer Messung hat das Plangebiet eine Größe von ca. 0,9 ha.

Mit dem Beschluss des Planungsausschusses vom 12.04.2024 ((PA) 10/191) wurde die Schwelle der Regionalbedeutsamkeit für derartige Vorhaben im Regionalen Grünzug auf 2 ha angehoben. In den Unterlagen zum weiteren Verfahren muss dargestellt werden, dass der Gesamtumfang unter 2 ha bleibt, auch bei Umsetzung des zweiten Bauabschnitts. In den Unterlagen muss die Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs thematisiert und dargestellt werden, dass die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht erheblich beeinträchtigt werden. Zudem sind die in der oben genannten Sitzungsvorlage dargestellten Kriterien einzuhalten. Dazu gehört unter anderem, dass die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin in nennenswertem Umfang beibehalten wird.

Werden diese Punkte in den Unterlagen dargestellt, können wir die Planung als nicht regionalbedeutsam einstufen und erheben keine Bedenken.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine nachrichtlich in der Raumnutzungskarte dargestellte Fernwasserleitung (Plansatz 3.3.2). Wir raten zu einer Abstimmung der Planung mit dem Leitungsträger.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 11.08.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 23.04.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Weingut Berthold“ der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Neckarsulm zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/110

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Neckarsulm (Neckarsulm, Erlenbach, Untereisesheim)

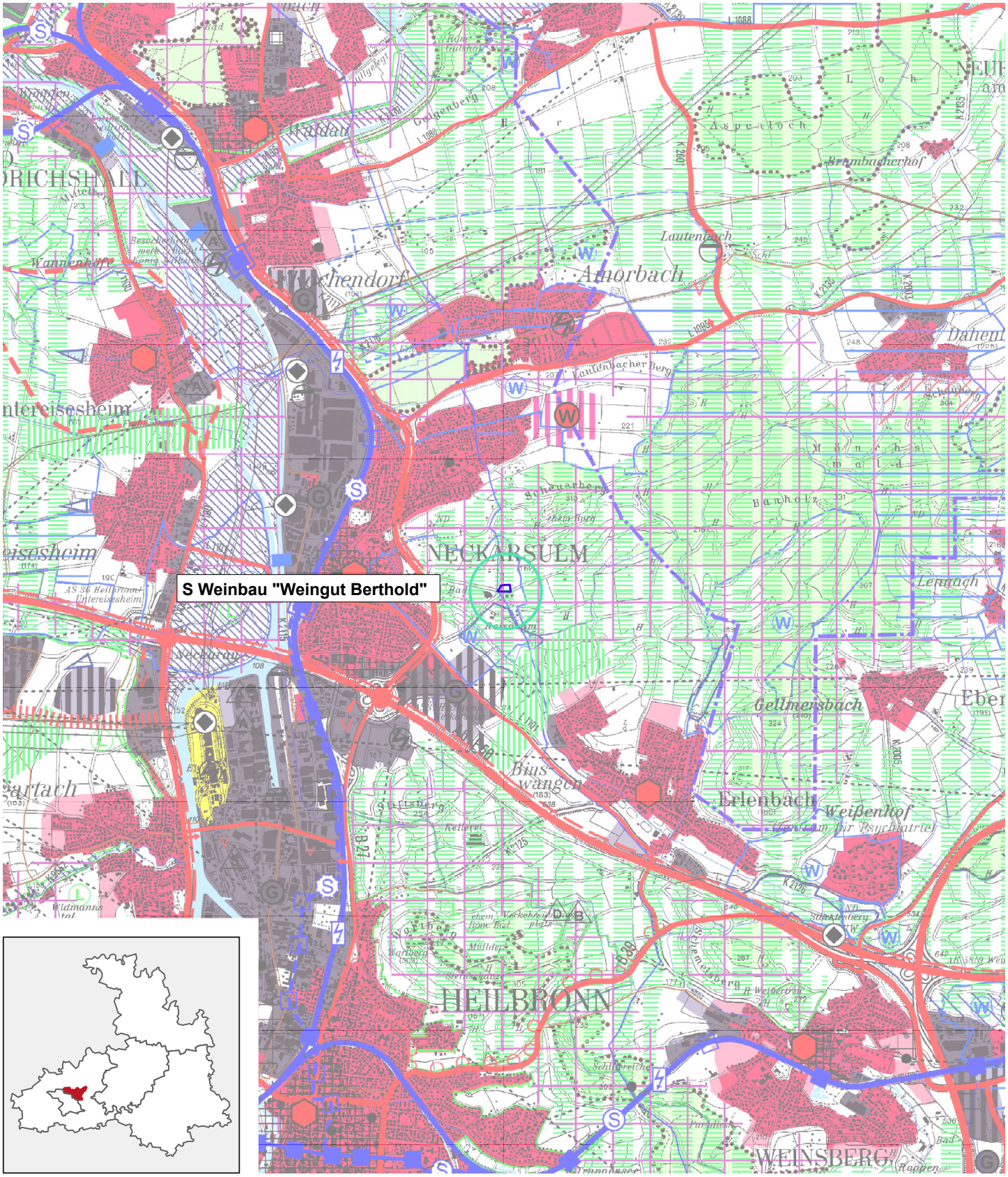
3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Erweiterung Weingut Berthold"

Beteiligung
Stand: 11.08.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/111
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Cornelius van Vugt	

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Friedrichshall
(Bad Friedrichshall, Oedheim, Offenau)
1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
„Fläche Weitblick in Oedheim“
Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 1 Einzeländerung

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Weitblick	Oedheim	S EZH	M	0,52

Stellungnahme der Verwaltung vom 10.07.2025

Mit der Umwandlung der bisher im FNP als Mischgebiet dargestellten Fläche in eine Sonderbaufläche wird die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Weitblick geschaffen, zu dem wir am 05.05.2025 positiv Stellung genommen haben [auf den Abdruck wird hier verzichtet]. Der jetzt vorgelegten Planung stehen keine regionalplanerischen Zielfestlegungen entgegen, wir tragen keine Bedenken vor.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.

Darüber hinaus bitten wir nach Abschluss des Verfahrens um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 10.07.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Fläche Weitblick in Oedheim“ der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Friedrichshall zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/111

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Friedrichshall (Bad Friedrichshall, Oedheim, Offenau)

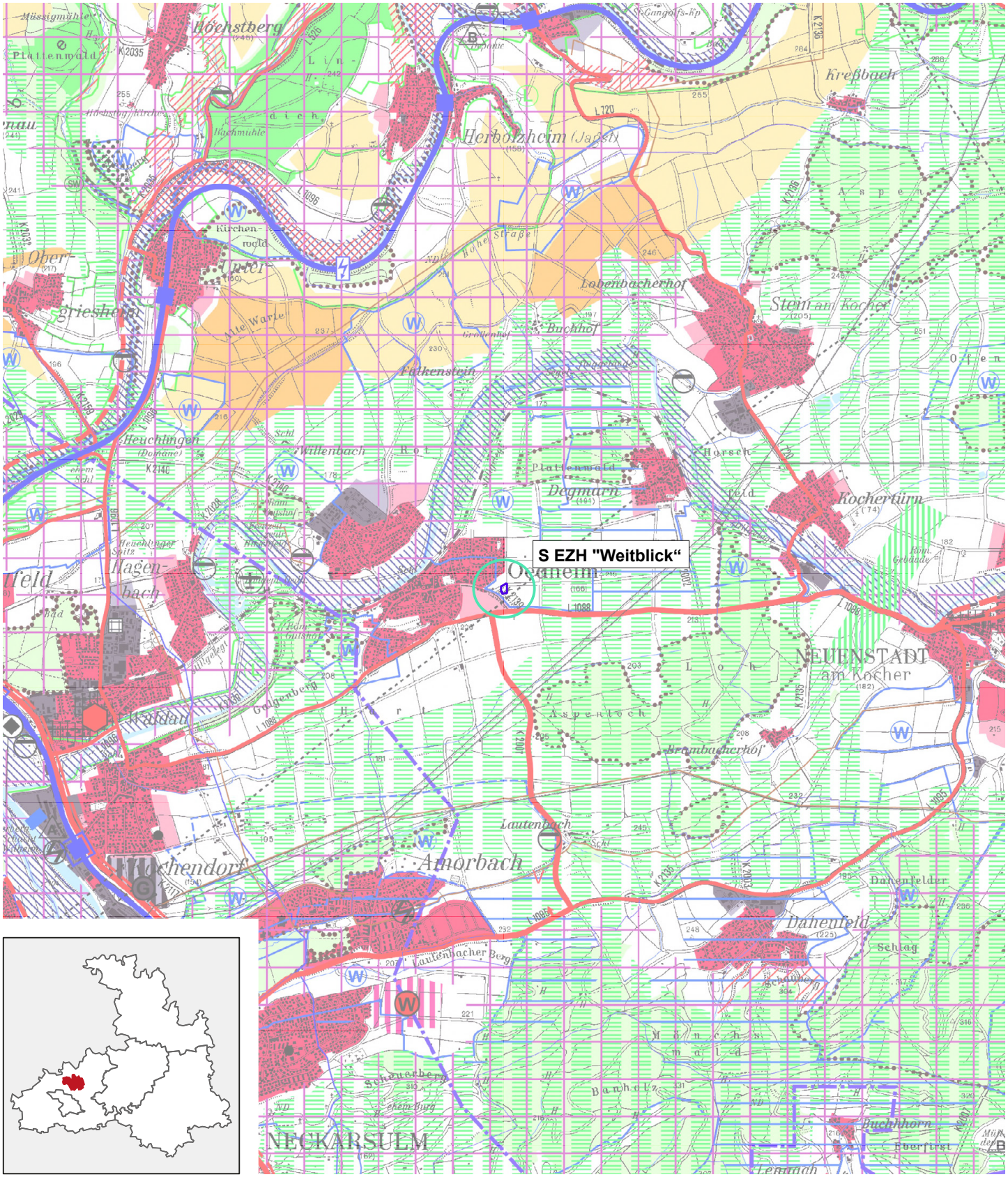
1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 10.07.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/112
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Elena Schmitt	

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Möckmühl
(Möckmühl, Jagsthausen, Roigheim, Widdern)
2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 12 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	MÖ 1 Brandhölzle IV	Möckmühl	W	LW	2,5
2	WI 1 Stäfflensäcker	Widdern-Unterkessach	W	LW	1,0
3	MÖ 14 Chausseeflur	Möckmühl	G	LW	5,0
4	G 1 Habichtshöfe Erweiterung	Möckmühl	G	LW	2,9
5	S 1 Solarpark Grimms	Möckmühl-Bittelbronn	S FFPV	LW	7,1
6	S 2 Solarpark Ehrlach	Möckmühl-Korb	S FFPV	LW	7,8
7	S 3 Solarpark Stolzenhof	Jagsthausen	S FFPV	LW	57,3
8	S 4 Mehrgenerationenpark und Grünfläche	Roigheim	S Mehr-generationen-park, GRÜN	GRÜN, M, W	0,03 und 0,6
9	S 5 Solarpark Unterkessach 1	Widdern-Unterkessach	S FFPV	LW	34,9
10	S 6 Solarpark Unterkessach 2	Widdern-Unterkessach	S FFPV	LW	5,1
11	S 7 Solarpark Unterkessach 3	Widdern-Unterkessach	S FFPV	LW	9,7
12	S 8 Hofäcker	Widdern	S EZH	LW	0,8

Stellungnahme der Verwaltung vom 01.07.2025

Wohnbauflächenbedarf

Wir begrüßen die Anpassung der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs in den Unterlagen. Die Berechnung ist aus unserer Sicht nun nachvollziehbar dargestellt.

Die Neuausweisungen von Wohnbauflächen wurden im Verfahren nun deutlich reduziert, lediglich in Möckmühl soll die Wohnbaufläche „Brandhölzle IV“ mit einer Größe von 2,5 ha

und in Widdern die Wohnbaufläche „Stäfflensäcker“ mit 1 ha ausgewiesen werden. Der Bedarf für die Neuausweisung der Fläche in Möckmühl ist nachgewiesen, für Widdern ist bis zum Jahr 2040 rechnerisch kein Wohnbauflächenbedarf vorhanden, jedoch stehen noch unbebaute B-Plan-Flächen zur Verfügung. Dennoch soll die geplante Wohnbaufläche „Stäfflensäcker“ in Widdern ausgewiesen werden. Da die Flächengröße im Verfahren nun deutlich reduziert wurde (von 4,3 ha auf 1 ha), keine Ziele der Raumordnung betroffen sind und in den Unterlagen dargestellt wird, wie die noch unbebauten Reserveflächen entwickelt werden sollen, können wir diese Planung mit einer Größe von 1 ha ausnahmsweise mittragen. Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich ist in den nächsten Jahren in Widdern jedoch nicht mehr möglich.

Somit nehmen wir unsere Bedenken bezüglich des Wohnbauflächenbedarfs zurück und tragen die Planung mit.

Gewerbeflächenbedarf
Wir verweisen auf unsere Ausführungen zum Gewerbeflächenbedarf in unserer Stellungnahme vom 13.09.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet].

Da die Fläche MÖ 14 „Chausseeflur“ nun auf 5 ha reduziert wurde und somit die Regelungen des abgeschlossenen Raumordnerischen Vertrags eingehalten werden und die Fläche MÖ 15 „Habichtshöfe II“ aus dem Verfahren genommen wurde, nehmen wir unsere Bedenken bezüglich des Gewerbeflächenbedarfs zurück.

<u>Einzelflächen</u>

Wohnbauflächen

MÖ 1 – Brandhölzle IV, Möckmühl, ca. 2,5 ha (Wohnbaufläche)
Da der Bedarf für die Ausweisung dieser Wohnbaufläche nachgewiesen ist und da keine Ziele der Raumordnung betroffen sind, tragen wir keine Bedenken gegen die Planung vor.

WI 1 – Stäfflensäcker, ca. 1 ha (Wohnbaufläche)
Wie oben bereits dargestellt wird, ist für Widdern rein rechnerisch kein Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen vorhanden.

Da die Größe der Flächenneuausweisung nun deutlich reduziert wurde und keine Ziele der Raumordnung betroffen sind, können wir die Planung mittragen und nehmen unsere Bedenken zurück.
Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Außenbereich in Widdern ist in den nächsten Jahren ist jedoch dann nicht mehr möglich.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3.
Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Gewerbeflächen

MÖ 14 – Chausseeflur (Erweiterung IGD-Schwerpunkt), ca. 5 ha (Gewerbefläche)

Wir verweisen auf unsere Ausführungen bezüglich des Vorgehens mit dieser Fläche in unserer Stellungnahme vom 13.09.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet].

Da die Flächengröße nun auf 5 ha reduziert wurde und somit die Regelungen im abgeschlossenen Raumordnerischen Vertrag eingehalten sind, nehmen wir unsere Bedenken bezüglich der Flächenausweisung zurück und tragen die Planung mit.

G 1 – Habichtshöfe Erweiterung, ca. 2,9 ha, Möckmühl (Gewerbefläche)
Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens (13. Änderung der 1. Fortschreibung) sowie des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung Habichtshöfe“. Wir erheben keine Bedenken gegen die Planung.

Sonderbauflächen

S 1 – Solarpark Grimms, Möckmühl, ca. 4,3 ha (Sonderbaufläche PV)
Wir begrüßen die Anpassung des Plangebiets an das in der Teilfortschreibung Windenergie II geplante Vorranggebiet für regionalbedeutsame Windkraftanlagen (HN_02_II). Die weiterhin bestehenden leichten Flächenüberschneidungen können durch eine Konkretisierung des Geltungsbereichs im Bebauungsplanverfahren vermieden werden. Da das Verfahren Windenergie aktuell noch läuft und der Zuschnitt der Fläche HN_02_II noch unklar ist, raten wir dazu den Abschluss des Verfahrens der Teilfortschreibung Windenergie II abzuwarten und erst dann mit dem Bebauungsplanverfahren für den Solarpark zu starten. Für eine Abstimmung zur detaillierten Abgrenzung stehen wir auch außerhalb des Verfahrens weiterhin gerne zur Verfügung.

S 2 – Solarpark Ehrlach, Möckmühl, ca. 7,2 ha (Sonderbaufläche PV),
S 3 – Solarpark Stolzenhof, Jagsthausen, ca. 55,6 ha (Sonderbaufläche PV),
S 4 – Mehrgenerationenpark und Grünfläche, Roigheim, ca. 0,6 ha (Grünfläche),
S 5 – Solarpark Unterkessach 1, Widdern, ca. 30,4 ha (Sonderbaufläche PV),
S 6 – Solarpark Unterkessach 2, Widdern, ca. 5,1 ha (Sonderbaufläche PV),
S 7 – Solarpark Unterkessach 3, Widdern, ca. 9,7 ha (Sonderbaufläche PV)
Bezüglich dieser Flächen verweisen wir auf unsere Aussagen in unserer Stellungnahme vom 13.09.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet]. Wir haben keine weiteren Anmerkungen und tragen keine Bedenken gegen die Planungen vor.

S 8 – Hofäcker, Widdern, ca. 0,8 ha (Sonderbaufläche Einzelhandel)
Gegen die Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel bestehen Bedenken. Ziele der Raumordnung stehen der Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel entgegen. An diesem Standort ist aufgrund des Integrationsgebots nach Plansatz 3.3.7.2 LEP und Plansatz 2.4.3.2.6 in Verbindung mit Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Teilfortschreibung Einzelhandel des Regionalplans Heilbronn-Franken, satzungsbeschlossen am 14.06.2024, großflächiger Einzelhandel unzulässig.

Die Gemeinde Widdern befindet sich derzeit im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Da eine Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO nur dann in Betracht kommt, wenn das Planungsziel nicht mit der Festsetzung einer Baugebietsart nach §§ 2 bis 9 BauNVO erreicht werden kann, setzt die Gemeinde Widdern ein Gewerbegebiet fest. Dies ist für die Zulassung eines Einzelhandelsbetriebs, der nicht großflächig ist, ausreichend. Für die

Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO im Bebauungsplan fehlt es an der Erforderlichkeit. Entsprechendes gilt für die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 01.07.2025 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Möckmühl zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/112

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Möckmühl (Möckmühl, Jagsthausen, Roigheim, Widdern)

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040

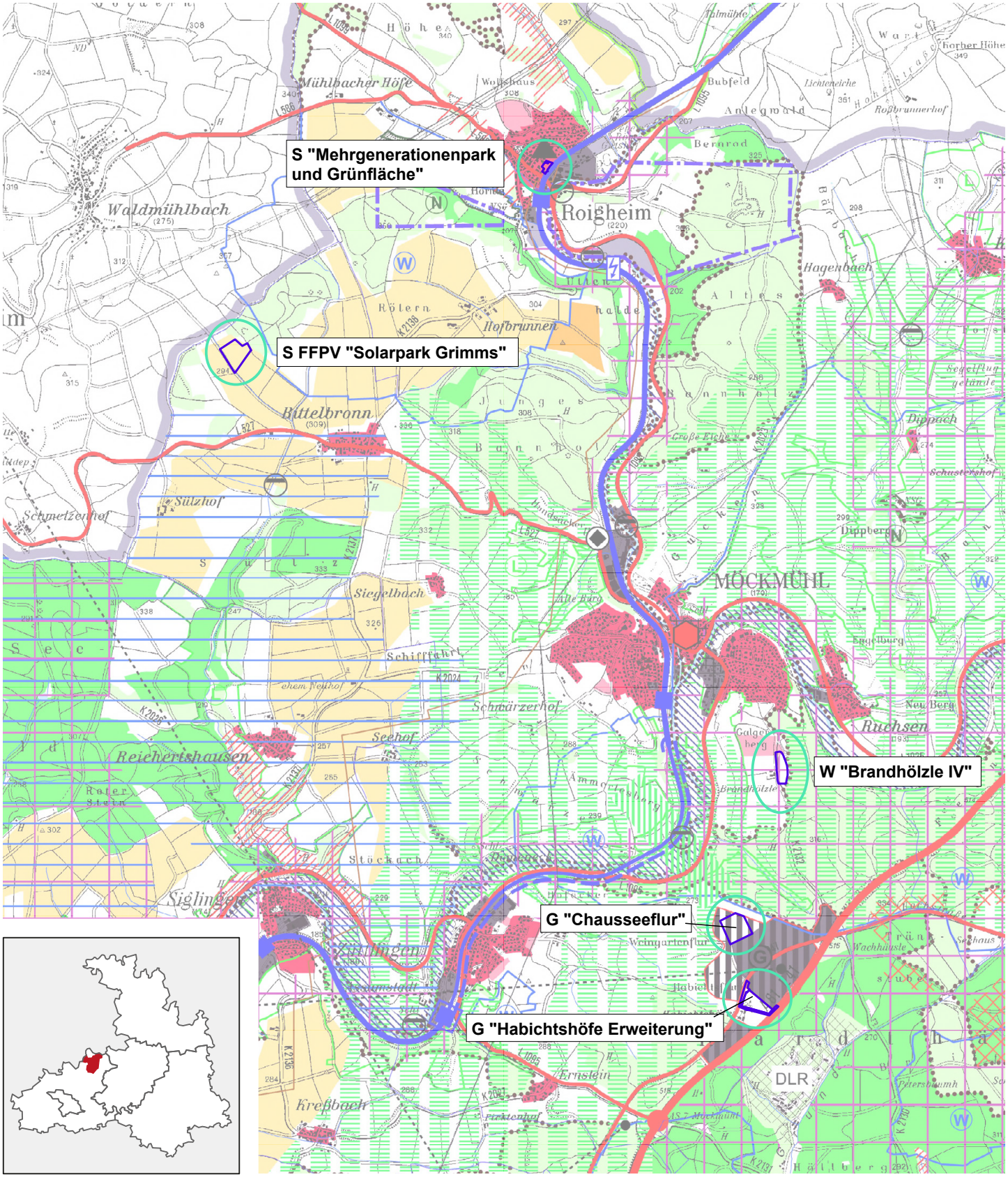
Beteiligung
Stand: 01.07.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Karte 1

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Möckmühl
(Möckmühl, Jagsthausen, Roigheim, Widdern)
2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040

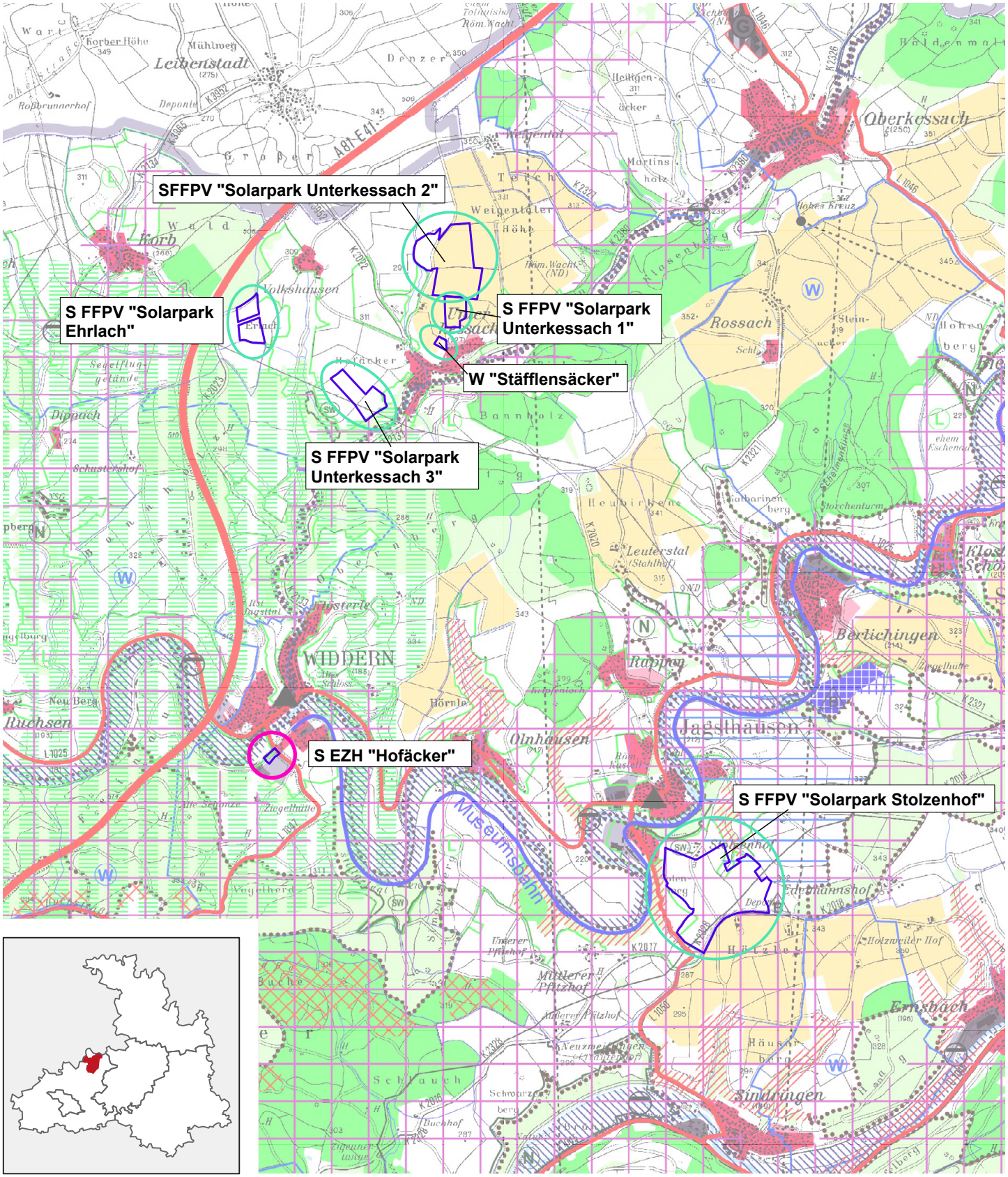
Beteiligung
Stand: 01.07.2025

Karte 2

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/113
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Elena Schmitt	

Stadt Gundelsheim
Paralleländerung des Flächennutzungsplans 2038
Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Sondergebiet Energiegewinnung Photovoltaik"
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung FFPV-Anlage
Gemarkung/Ortsteil	Gundelsheim-Höchstberg
Lagebeschrieb	Südlich von Gundelsheim-Höchstberg
Größe Geltungsbereich FNP	10 ha
FNP (aktuell)	LW
FNP (geplant)	S FFPV
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 28.08.2025

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die Planung liegt teilweise im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Da die Planung in einem Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen der 20. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken liegt, ist diese mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Wir begrüßen die Planung als einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende und tragen keine Bedenken vor.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet vollumfänglich in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6. Den dort festgelegten Belangen wäre in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan vom 23.04.2025

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die Planung liegt teilweise im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Da die Planung in einem Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen der 20. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken liegt, ist diese mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Wir begrüßen die Planung als einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende und tragen keine Bedenken vor.

Beschlussvorschlag:
Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 28.08.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Paralleländerung des Flächennutzungsplans 2038 sowie die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 23.04.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Sondergebiet Energiegewinnung Photovoltaik" der Stadt Gundelsheim zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/113

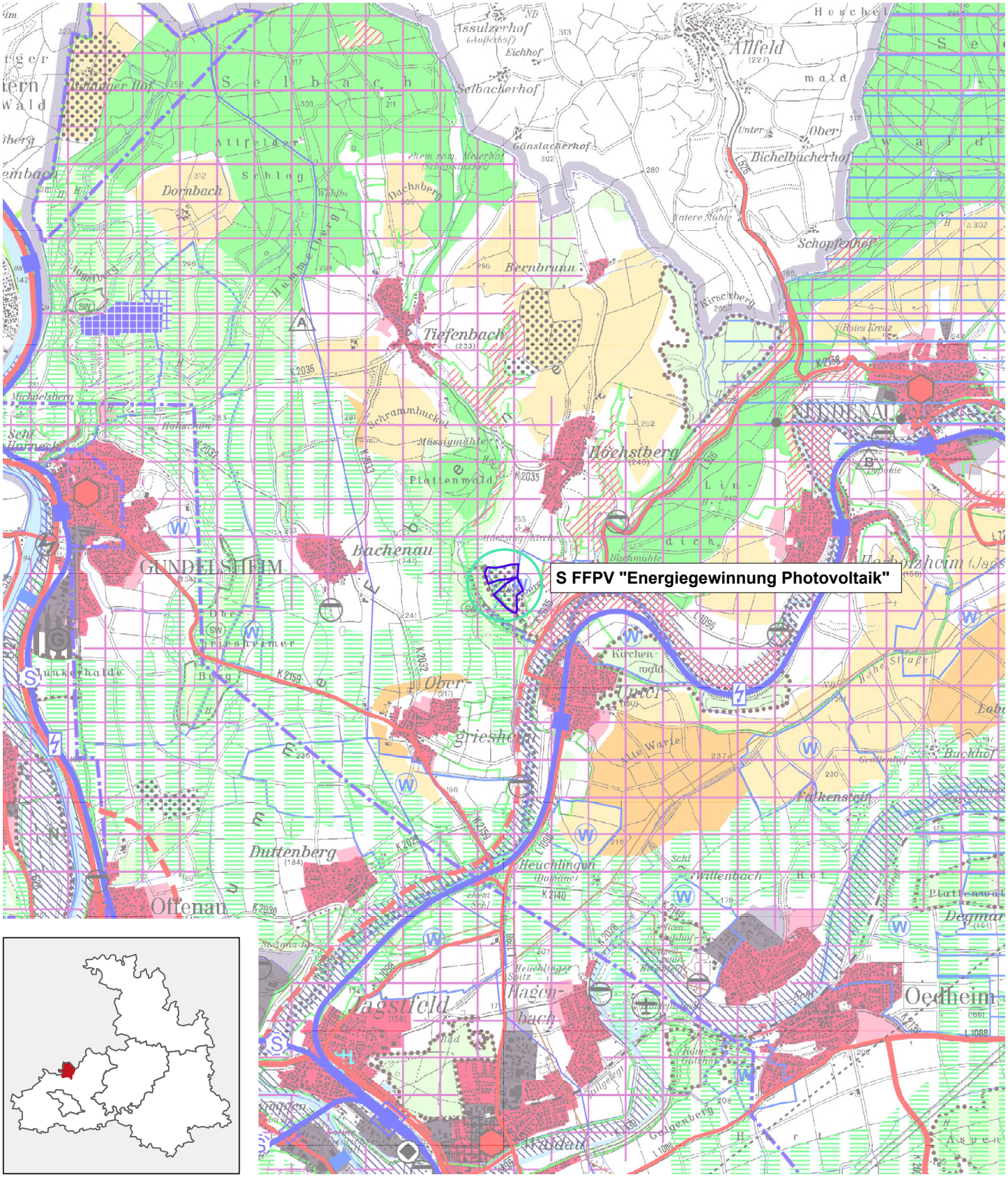
Stadt Gundelsheim
Paralleländerung des Flächennutzungsplans 2038
Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Sondergebiet Energiegewinnung Photovoltaik"

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 28.08.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/114
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Elena Schmitt	

Stadt Bad Wimpfen
2. Änderung des Flächennutzungsplans 2020
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Südlicher Landgraben“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung Verwaltungszentrale Lidl, Entwicklung Gewerbefläche
Gemarkung/Ortsteil	Bad Wimpfen
Lagebeschrieb	Westlicher Ortsrand von Bad Wimpfen
Größe Geltungsbereich FNP	6,7 ha
FNP (aktuell)	G, LW
FNP (geplant)	G, S Verwaltungszentrale, GRÜN
Innen-/Außenbereich	Außenbereich tlw.
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft, Lager- und Abstellfläche

Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan vom 22.09.2025

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und der rechtskräftigen Teilfortschreibung Einzelhandel zu folgender Einschätzung:

Da die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor. Betroffen sind Plansätze 3.3.7 LEP sowie das Kapitel 2.4.3.2 Teilfortschreibung Einzelhandel (TF EZH). Dies begründet sich wie folgt:

Verkaufsfläche ist die Fläche, die der Ausstellung von Ware dient (Regalfläche, Ausstellungsfläche, Bedientheken) und die Fläche, die Kunden betreten können (Gangfläche, Windfang, Testfläche). Aus diesem Grund bestehen Bedenken gegen die unbeschränkte Zulässigkeit von Räumen und Anlagen, die dem Test und Vergleich von Artikeln dient, insbesondere Ausstellungsfläche, Musterfläche, Testküchen, …

Nach dem Konzentrationsgebot aus dem Landesentwicklungsplan (Plansatz 3.3.7), nachrichtlich im Regionalplan übernommen (Plansatz 2.4.3.2.3 Teilfortschreibung Einzelhandel) sind in Kleinzentren Einzelhandelsgroßprojekte unzulässig.

Aufgrund der unbeschränkten Zulässigkeit von Verkaufsfläche ist zudem von einem Verstoß gegen das Kongruenzgebot (Plansätze 3.3.7.1 LEP und 2.4.3.2.4 TF EZH) und das Beeinträchtigungsverbot (Plansätze 3.3.7.1 u. 3.3.7.2 sowie 2.4.3.2.5 TF EZH) auszugehen.

Zudem steht das Integrationsgebot (Plansätze 3.3.7.2 LEP und 2.4.3.1.6 i. V. m. 2.4.3.2.1 TF EZH) der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort entgegen.

Die Verkaufsfläche ist daher auf 800 m² zu beschränken.

Wir gehen davon aus, dass der Teil der Planung, der der Nutzungsart Einzelhandel zuzuordnen ist, mit Blick auf das Planungsziel ohnehin eine untergeordnete Teilnutzung darstellt, sodass die aus Raumordnungsrecht erwachsenden Anforderungen an die Planung einfach umgesetzt werden können.

Die durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommene Erweiterung der Fläche für versiegelungsrelevante Nutzungen (gewerbliche Baufläche, Erschließungsanlangen, Sondergebiet Verwaltungszentrale) ist mit 0,47 ha als geringfügig einzustufen und durch die Umstrukturierung der Planung im Zuge der Erweiterung der Verwaltungszentrale begründet.

Die in dieser Stellungnahme vorgetragenen Bedenken beziehen sich auf die Festsetzungen zur Verkaufsfläche im Bebauungsplan. Gegen die Darstellungen im Flächennutzungsplan bestehen keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:
Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 22.09.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Parallelverfahrens zum Bebauungsplan „Südlicher Landgraben“ zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Wimpfen zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/114

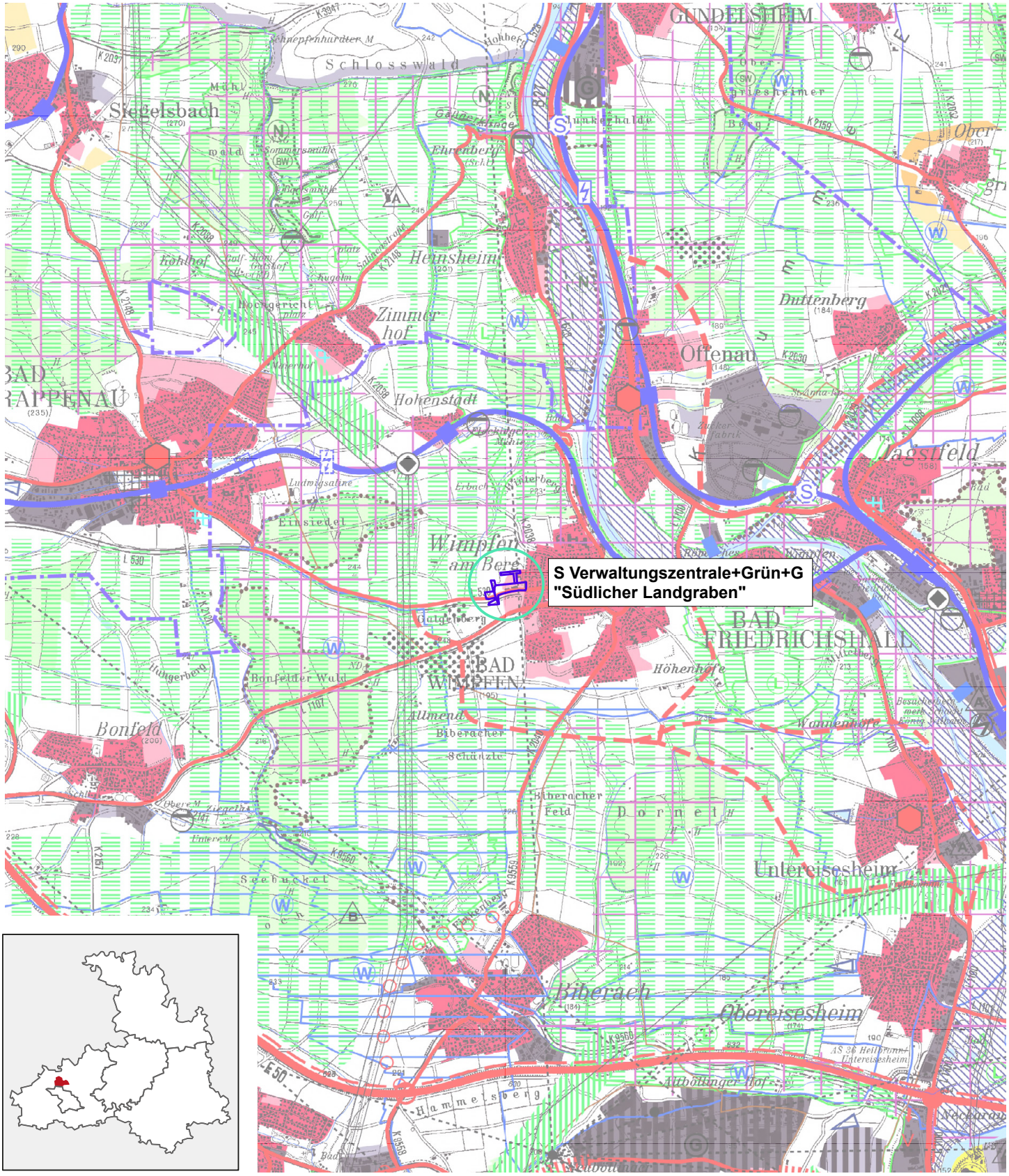
Stadt Bad Wimpfen
2. Änderung des Flächennutzungsplans 2020
Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Südlicher Landgraben"

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 22.09.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/115
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Elena Schmitt	

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern
(Schwaigern, Massenbachhausen)
17. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 1 Einzeländerung

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Solarpark Hagweg	Schwaigern-Niederhofen	S FFPV	LW	6,3

Stellungnahme der Verwaltung vom 03.09.2025

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die Planung liegt teilweise in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Aufgrund der geringen Flächenüberschneidung mit dem Vorranggebiet können wir die Planung weiterhin als Ausformung mittragen und erheben keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:
Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 03.09.2025 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der 17. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/115

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern (Schwaigern, Massenbachhausen)

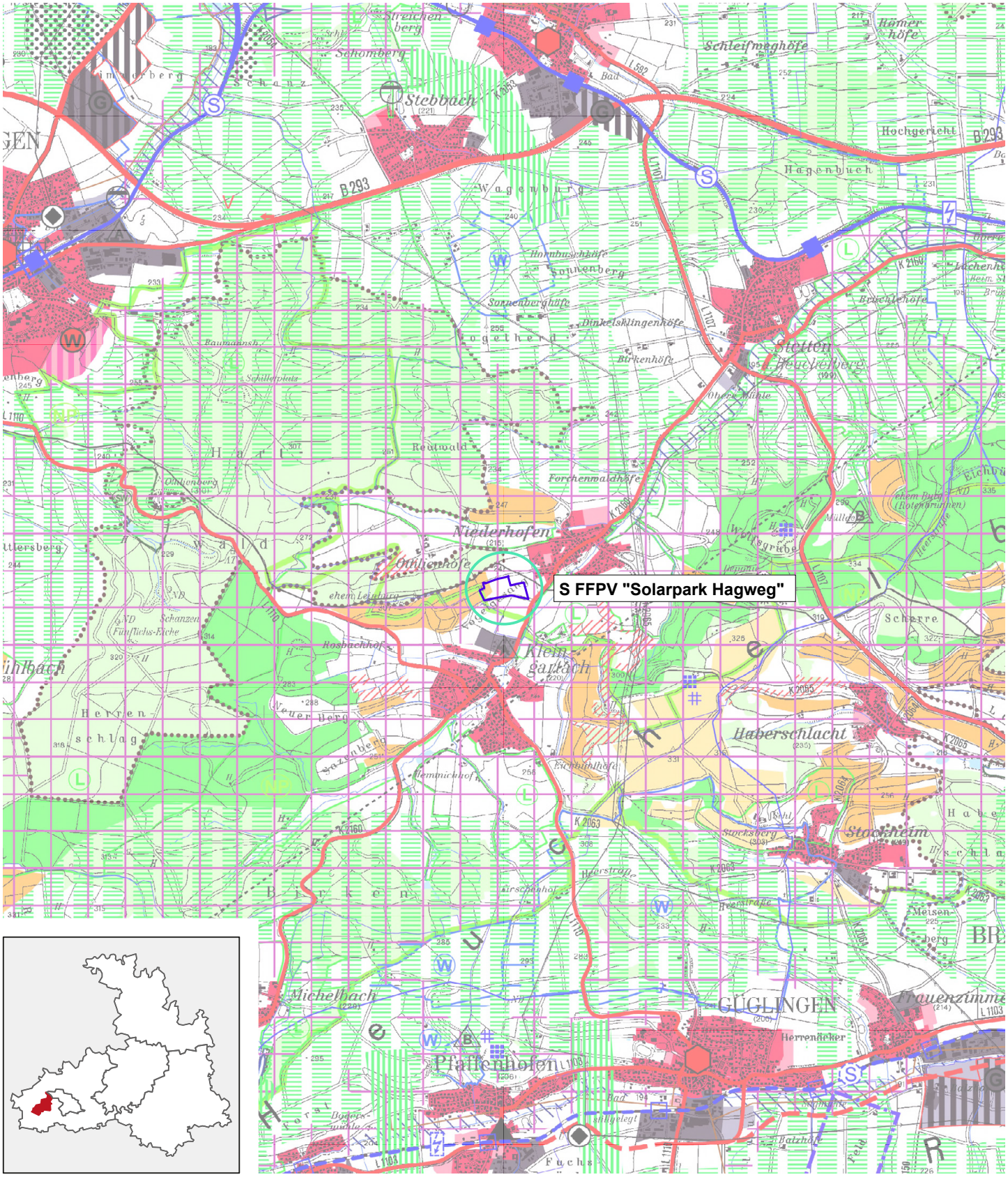
17. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017

Beteiligung
Stand: 03.09.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/117
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Hinnerk Lütjens, Annika Dehner	

Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Kochertal
(Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)
7. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rauhbusch III“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 2 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Erweiterung Gewerbegebiet Rauhbusch	Forchtenberg	G	LW	3,3
2	Erweiterung Gewerbepark Waldzimmern	Niedernhall	G	G, LW, Wald	6,35

Übersicht zu Fläche Nr. 1 im Parallelverfahren

Planungsziel	Erweiterung GE
Gemarkung/Ortsteil	Forchtenberg
Lagebeschrieb	Südlich Forchtenberg zwischen L1046 und L1048
Größe Geltungsbereich FNP	3,3 ha
FNP (aktuell)	G, LW
FNP (geplant)	G
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 11.06.2025 zur 7. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Da durch die Planung Bedingungen des im Oktober 2013 abgeschlossenen raumordnerischen Vertrags verletzt werden, tragen wir Bedenken vor.

Durch den Vertrag wird geregelt, dass eine Entwicklung des 3. Bauabschnitts im Gewerbepark Waldzimmern erst erfolgen kann, wenn 80 % der in Bauabschnitt 2 befindlichen Grundstücke

zu mindestens 30 % der zulässigen GRZ bebaut sind. Ein entsprechender Nachweis ist vor der Einleitung eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens zu erbringen. Diese Voraussetzungen sind auf Grundlage der uns übermittelten Unterlagen nicht erfüllt.

Wenn die Voraussetzungen des raumordnerischen Vertrag erfüllt sind, ist folgendes zu beachten:
Die Anpassung des Gewerbegebiets Waldzimmern grenzt nördlich und südlich an ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft nach Plansatz 3.2.4 an. Wir raten daher – falls noch nicht erfolgt – zu einer Abstimmung mit der Forstbehörde, gehen allerdings derzeit von einer Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet für Forstwirtschaft aus.

Die Erweiterung Gewerbegebiet Rauhbusch berührt südlich den angrenzenden Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Die Berührung kann mitgetragen werden.

Wir weisen zudem darauf hin, dass einige Unstimmigkeiten in den Planunterlagen bestehen. In der Legende des zeichnerischen Teils wird die geplante gewerbliche Baufläche als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies sollte berichtigt werden.

Außerdem ist die Bedarfsbegründung für das Gewerbegebiet Rauhbusch zu überarbeiten. Auf Seite 3 wird dargelegt, dass ein konkreter gewerblicher Bauflächenbedarf von 7,08 ha vorliegt. Dieser Bedarf betrifft jedoch nicht die vorliegende Fläche zur Erweiterung des Gewerbegebiets, sondern wurde bereits für die 4. Änderung der 7. Fortschreibung des FNP herangezogen. Um Missverständnisse auszuschließen, sollte dieser Bedarf gestrichen und lediglich auf den zur aktuellen FNP-Änderung gehörenden Bedarf eingegangen werden.

Sowohl für die Erweiterung Gewerbegebiet Rauhbusch als auch für die Anpassung Gewerbepark Waldzimmern ist gemäß den Plausibilitätshinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau der Bedarf an Gewerbebauflächen zu begründen.

Stellungnahme der Verwaltung vom 16.06.2025 zu dem Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Rauhbusch III“ (Fläche Nr. 1 aus dem Flächennutzungsplan)

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Fläche überschneidet sich im Süden geringfügig mit einem gemäß Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzug. Die Fläche kann, wie in unserer Stellungnahme vom 11.06.2025 und unserer informellen Stellungnahme vom 28.03.2025 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] beschrieben, als Ausformung des Regionalen Grünzuges mitgetragen werden.

Wir weisen darauf hin, dass der Regionalverband im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der im Parallelverfahren laufenden 7. Änderung der 7. Fortschreibung des FNP Bedenken erhoben hat. Diese Bedenken betreffen jedoch den Gewerbepark Waldzimmern und nicht die Erweiterung des Gewerbegebiets Rauhbusch. Trotz dessen sollte dies im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Zum derzeitigen Stand liegen uns keine Unterlagen vor, die unsere Bedenken ausräumen. Sollte es nicht möglich sein die Bedenken auszuräumen, könnte eine Möglichkeit zur Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebiets Rauhbusch darin bestehen,

die Anpassung des Gewerbeparks Waldzimmern vorerst zurückzustellen und aus dem Verfahren zur Änderung des FNP nach § 6 Abs. 3 BauGB herauszunehmen.
Des Weiteren merken wir an, dass die Größe des Geltungsbereichs in den Planunterlagen nicht einheitlich ist. In den Kapiteln 1 und 8 der Begründung wird die Größe des Geltungsbereichs mit 8,73 ha bestimmt wohingegen in Kapitel 3.3 rund 8,66 ha angeben sind. Wir bitten dies in den Planunterlagen zu berichtigen.

Beschlussvorschlag:
Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 11.06.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 7. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 16.06.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Verfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rauhbusch III“ des Gemeindeverwaltungsverbands Mittleres Kochertal zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/117

Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Kochertal
(Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)

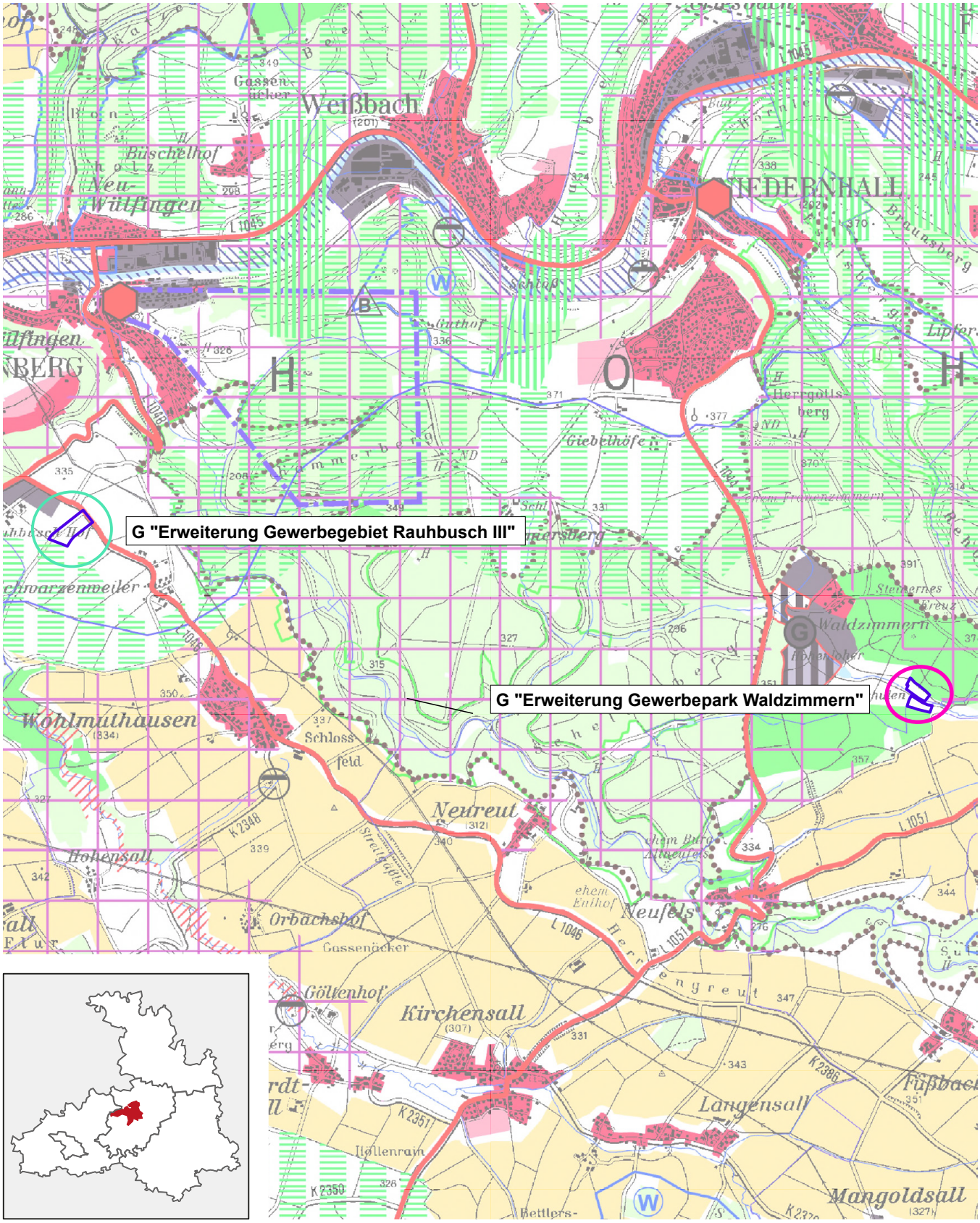
7. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rauhbusch III“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 11.06.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/118
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Annika Dehner, Dr. Andreas Schumm	

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Künzelsau
(Künzelsau, Ingelfingen)
7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 52 Einzeländerungen (ohne 7 sonstige Änderungen und 29 Berichtungen)

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
Herausnahme Künzelsau					
1	K.H.1 Nagelsberg, Belsenbergstraße	Künzelsau-Nagelsberg	LW	M	0,54
2	K.H.2 Amrichshausen, Südlicher Ortsrand 2. BA	Künzelsau-Amrichshausen	GRÜN	W	0,5
3	K.H.3 Amrichshausen, Östlicher Ortsrand	Künzelsau-Amrichshausen	GRÜN	W	1,06
4a	K.H.4 Belsenberg, In den Hälden	Künzelsau-Belsenberg	LW	W	0,51
4b	K.H.4 Belsenberg, In den Hälden	Künzelsau-Belsenberg	LW	W	0,41
5	K.H.5 Belsenberg, Vögele	Künzelsau-Belsenberg	LW	W	1,19
6	K.H.6 Gaisbach Süd	Künzelsau-Gaisbach	LW	W	3,42
7	K.H.7 Kocherstetten, Vogelsberger Steige	Künzelsau-Kocherstetten	LW	W	0,41
8	K.H.8 Morsbach, Vollmert	Künzelsau-Morsbach	LW	W	2,82
9	K.H.9 Ohrenbach, Flst. 282/4	Künzelsau-Ohrenbach	GRÜN	M	0,1
Neudarstellungen Künzelau					
10	K.N.1 Künzelsau Stadt, Freiflä-chenphotovoltaikanlage Hornung	Künzelsau	S FFPV	LW	2,3
11	K.N.2 Künzelsau Stadt, Am Wartberg	Künzelsau	W	LW	0,56
12	K.N.3 Nagelsberg, Freiflächenphotovoltaikanlage Steinacker-Vogelherd	Künzelsau-Nagelsberg	S FFPV	LW	3,17

13	K.N.4 Nagelsberg, Freiflächenphotovoltaikanlage Solarpark Fuchsenloch	Künzelsau-Nagelsberg	S FFPV	LW	1,68
14	K.N.5 Amrichshausen, Sondergebiet Wilhelm landwirtschaftliches Lohnunter-nehmen	Künzelsau-Amrichshausen	S	LW	3,09
15	K.N.5 Amrichshausen, Alternative Fläche für SO Wilhelm	Künzelsau-Amrichshausen	S	LW	5,69
16	K.N.6 Amrichshausen, Nördlicher Ortsrand	Künzelsau-Amrichshausen	W	LW	1,57
17	K.N.7 Freiflächenphotovoltaikanlage Belsenberg	Künzelsau-Belsenberg	S FFPV	LW	2,5
18	K.N.8 Belsenberg, Im Tal	Künzelsau-Belsenberg	M	LW	0,92
19	K.N.9 Belsenberg, Leimgrube	Künzelsau-Belsenberg	W	LW	0,4
20	K.N.10 Gaisbach, Arrondierung Wohnbauland Haselhöhe III	Künzelsau-Gaisbach	W	LW	2,0
21	K.N.11 Kocherstetten, Nordwestlicher Ortsrand	Künzelsau-Kocherstetten	W	LW	0,85
22	K.N.12 Kocherstetten, Mitte	Künzelsau-Kocherstetten	M	LW	0,54
23	K.N.13 Kocherstetten, Erweiterung Wohnbebauung Schloss Stetten	Künzelsau-Kocherstetten	W	LW	2,1
24	K.N.14 Freiflächenphotovoltaikanlage Laßbach	Künzelsau-Laßbach	S FFPV	LW	3,0
25	K.N.15 Gärtnerei Mäusdorf	Künzelsau-Mäusdorf	M	LW	0,44
26	K.N.16 Freiflächenphotovoltaikanlage Mäusdorf	Künzelsau-Mäusdorf	S FFPV	LW	3,1
27	K.N.17 Vogelsberg, Sondergebiet Pferdehaltung und Pferdesport	Künzelsau-Vogelsberg	S	LW	1,1
28	K.N.18 Morsbach, Südlich des Kochers	Künzelsau-Morsbach	W	LW	1,77
29	K.N.19 Westlicher Ortsrand	Morsbach	W	LW	0,79
30	K.N.20 Freiflächenphotovoltaikanlage Berndshausen	Künzelsau-Berndshausen	S FFPV	LW	2,85
31	K.N.21 Freiflächenphotovoltaikanlage Steinbach	Künzelsau-Steinbach	S FFPV	LW	2,5
32	K.N.22 Ohrenbach, Wohnbaufläche Binsenweg	Künzelsau-Ohrenbach	W	LW	0,52
33	K.N.23 Ohrenbach, Westlich der Feuerwehr	Künzelsau-Ohrenbach	M, GB	LW	0,14
Herausnahme Ingelfingen					
34	I.H.1 Stadt Ingelfingen, Süd / Mühlberg / Reiterhof	Ingelfingen	LW	W	0,61
35	I.H.2 Stadt Ingelfingen, Mischgebietserweiterung Nord	Ingelfingen	GRÜN	M	0,2

36	I.H.3 Stadt Ingelfingen, Hundsbergweg	Ingelfingen	LW	W	0,21
37	I.H.4 Criesbach Östlicher Ortsrand	Ingelfingen- Criesbach	LW	W	0,79
38	I.H.6 Criesbach Erweiterung Pfarrweinberge	Ingelfingen- Criesbach	LW	W	0,17
39	I.H.7 Criesbach Südwestlicher Ortsrand	Ingelfingen- Criesbach	LW	W	0,26
40	I.H.8 Criesbach Südwestlicher Ortsrand	Ingelfingen- Criesbach	LW	M	0,7
41	I.H.9 Eberstal Nördlicher Ortsrand	Ingelfingen- Eberstal	LW	M	0,67
42	I.H.12 Dörrenzimmern Schafsteige	Ingelfingen- Dörrenzimmern	LW	W	0,38
43	I.H.13 Weldingsfelden Nordöstlicher Ortsrand	Ingelfingen- Weldingsfelden	LW	W	1,02
44	I.H.14 Weldingsfelden Südlicher Ortsrand	Ingelfingen- Weldingsfelden	LW	W	0,27
45	I.H.15 Hermuthausen Nördlicher Ortsrand	Ingelfingen- Hermuthausen	LW	W	3,4
46	I.H.16 Criesbach Westlicher Ortsrand	Ingelfingen- Criesbach	LW	W	0,08
Neudarstellungen Ingelfingen					
47	I.N.2 Criesbach Mittleres Ried	Ingelfingen- Criesbach	W	LW	1,46
48	I.N.3 Diebach Südlicher Ortsrand	Ingelfingen- Diebach	M	LW	0,73
49	I.N.4 Dörrenzimmern Nordwestlicher Ortsrand	Ingelfingen- Dörrenzimmern	M	LW	0,67
50	I.N.5 Stachenhausen Westlicher Ortsrand	Ingelfingen- Stachenhausen	W	LW	0,9
51	I.N.6 Weldingsfelden Südöstlicher Ortsrand	Ingelfingen- Weldingsfelden	M	LW	0,41
52	I.N.7 Hermuthausen Südöstlicher Ortsrand	Ingelfingen- Hermuthausen	W	LW	3,92

Stellungnahme der Verwaltung vom 10.07.2025

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, die 20. Änderung des Regionalplans, die am 11.04.2025 satzungsbeschlossene Teilfortschreibung Solarenergie sowie unsere Stellungnahme vom 13.09.2024 zu folgenden Einschätzungen:

Wohnbauflächenbedarf

Künzelsau

In Künzelsau sollen neue Wohnbauflächen mit in Summe 10,56 ha ausgewiesen werden. Zudem sollen vier Mischbauflächen mit zusammen 1,96 ha ausgewiesen werden.

Wir begrüßen die Darstellung von Baulücken und Potentialen im Flächennutzungsplan. Die zusätzliche Berechnung zur eigenen Prognose auf S. 47 in Kapitel 7.1.2 der Begründung können wir allerdings nicht akzeptieren, da diese vom Plausibilitätspapier abweicht. Dem Bedarf von ca. 23 ha stehen laut den Berechnungen in den Unterlagen 27,51 ha im FNP ausgewiesene, aber nicht bebaute Reserven an Wohnbaufläche und 6,05 ha Mischbaufläche gegenüber. Dazu kommen laut der Berechnung in Kapitel 7.1.1 Baulücken von 6,85 ha im Bereich von bestehenden Wohnbauflächen und 0,70 ha Baulücken im Bereich von Mischbaufläche. Die Baulücken werden zu 30 % in die Reserveflächen gerechnet. Die Reserven im Flächennutzungsplan, die angerechneten Baulücken und die geplanten Wohnbauflächen übersteigen den Wohnflächenbedarf wie auch in den Unterlagen dargestellt deutlich.

Zum Ausgleich der neu ausgewiesenen Flächen sollen daher im FNP ausgewiesene unbebaute Flächen zurückgenommen werden. Ein flächengleicher Tausch kann grundsätzlich akzeptiert werden. Die Rücknahme von nicht genehmigten Flächen ist dabei allerdings nicht möglich. Dies gilt für die Fläche K.H.8 Morsbach, Vollmert (7,22 ha), hier kann nur die Rücknahme der im Teilplan Morsbach rechtsverbindlich dargestellten Teilfläche (2,82 ha) angerechnet werden. Die 4,4 ha nicht genehmigte Bereiche der Fläche K.H.8 können nicht getauscht werden. Dies ist in den Berechnungen sowie in der Begründung insbesondere in Kapitel 4.1.3 anzupassen. Ohne den nicht genehmigten Bereich von K.H.8 Morsbach, Vollmert stehen 10,32 ha Herausnahme von Wohnbauflächen der geplanten Neuausweisung von 10,56 ha entgegen. Bei Mischbauflächen steht der geplanten Herausnahme von 0,64 ha die geplante Neuausweisung von 1,96 ha entgegen.

In Summe werden nach unserer Berechnung ca. 0,24 ha mehr Wohnbaufläche und 1,32 ha Mischbaufläche ausgewiesen. Mischbauflächen werden beim Wohnbauflächenbedarf zur Hälfte angerechnet. Auch mit Blick auf den Wohnbauschwerpunkt in Gaisbach können wir dem Flächentausch trotz des geringfügigen Überschusses zustimmen und erheben in Bezug auf den Wohnflächenbedarf keine Bedenken.

Die Aufnahme der Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaik begrüßen wir als einen Beitrag zur Energiewende.

Ingelfingen

In Ingelfingen sollen drei Wohnbauflächen mit in Summe 6,28 ha und drei Mischbauflächen mit in Summe 1,81 ha ausgewiesen werden. Im Gegenzug sollen rechtskräftige Wohnbauflächen mit einer Summe von 6,17 ha aus dem FNP herausgenommen werden. Zudem sollen rechtskräftige Mischbauflächen mit in Summe 2,58 ha herausgenommen werden. Die Neudarstellung und Herausnahme von bislang rechtskräftigen FNP-Flächen halten sich die Waage, wenn der Überschuss an herausgenommenen Mischbauflächen hälftig gegen die mehr ausgewiesenen Wohnbauflächen angerechnet wird. Daher können die Neuausweisungen durch die Herausnahme von Wohn- und Mischbauflächen kompensiert werden. Den auf S.53 der Begründung dargestellten Mehrbedarf können wir nicht mittragen. Aufgrund des Flächentauschs sind dennoch alle geplanten Flächen umsetzbar. Wir begrüßen dennoch die Erhebung der Baulücken und die Darstellung der Potenzialflächen.

Dass die Fläche „Criesbach, Erweiterung westlicher Ortsrand (I.N.1)“ nicht weiterverfolgt wird begrüßen wir. Wie in der Stellungnahme vom 13.09.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] beschrieben, ist diese Fläche nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Einzelflächen

Künzelsau

K.N.2 Wohnbaufläche Am Wartberg (0,56 ha)
Durch das Gebiet verläuft eine nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegte Trasse für Ferngas. Wir raten daher zu einer Abstimmung mit dem Leitungsträger.

K.N.5 Sondergebiet Wilhelm landwirtschaftliches Lohnunternehmen (Amrichshausen) (3,09 ha)
Die Planung liegt vollständig im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. In unserer Stellungnahme vom 19.12.2023 [auf den Abdruck wird hier verzichtet], haben wir die Planung als Ausnahme im Regionalen Grünzug eingestuft, da wir von einer landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen sind. Im Nachgang zu der Stellungnahme wurde uns die Einschätzung der unteren Landwirtschaftsbehörde mitgeteilt, wonach es sich nicht um eine landwirtschaftlich privilegierte Nutzung handelt. Da nunmehr in den Unterlagen zum FNP ebenfalls eine landwirtschaftliche Prägung kaum mehr zu erkennen ist, können wir die bisherige Einschätzung zu der Fläche, die auf einer Ausnahme nach Plansatz 3.1.1 für landwirtschaftliche Betriebe fußte, nicht mehr aufrechterhalten. Die Planung liegt zudem mittig im Regionalen Grünzug. Daher sehen wir keine Möglichkeit mehr die Planung als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar einzustufen. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet eine festgelegte Trasse für Hochspannungsfreileitungen nach Plansatz 4.2.2.3 randlich berührt. Diese Trassen sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Des Weiteren verweisen wir auf das Anbindegebot nach Plansatz 3.1.9 LEP, welches mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abzuklären ist.

Bezüglich der Alternativfläche (5,69 ha) auf Flurstück 373 in Amrichshausen kommen wir mit Bezug auf unsere informelle Stellungnahme vom 01.08.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] zu folgender Einschätzung: Die Planung liegt außerhalb von regionalplanerischen Zielfestlegungen. Wir erheben daher keine Bedenken. Auch hier ist allerdings die Frage des Siedlungsanschluss gemäß LEP Plansatz 3.1.9 mit dem Regierungspräsidium Stuttgart zu klären.

Wir regen daher an alternative Flächen zu suchen, die außerhalb von regionalplanerischen Zielfestlegungen wie dem Regionalen Grünzug liegen und an eine Siedlung angrenzen. Der Suchradius muss nicht auf Amrichshausen beschränkt werden.

K.N.6 Amrichshausen, Nördlicher Ortsrand (1,57 ha)
Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

K.N.8 Im Tal (0,92 ha)
Durch die Planung sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen. Das Plangebiet liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet Erholung (Plansatz 3.2.6.1). Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

K.N.9 Leimgrube (0,4 ha)
Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

K.N.10 Arrondierung Haselhöhe III (2,0 ha)
An die Planung grenzt im Osten ein Regionaler Grünzug nach Plansatz 3.1.1 an. Die Planung ist dennoch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Wir weisen zudem daraufhin, dass im Plangebiet eine im Regionalplan nachrichtlich dargestellte Richtfunkstrecke nach Plansatz 4.1.7 liegt, gehen allerdings nicht von einer Beeinträchtigung aus.

K.N.11 Nordwestlich (Kocherstetten) (0,85 ha) und
K.N.12 Mitte (Kocherstetten) (0,54 ha)
Die Planungen sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

K.N.13 Erweiterung Wohnbebauung Schloss Stetten (2,1 ha)
Mit Blick auf unsere Stellungnahme vom 25.10.2022 zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Wohnbebauung Schloss Stetten“ [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Der Bebauungsplan, der nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde, wurde nur mitgetragen, wenn der Bedarfsnachweis im FNP-Verfahren nachgewiesen wird. Durch die Herausnahme von Flächen im Rahmen des FNP-Verfahrens sehen wir dies als gegeben an und tragen die Planung mit.

K.N.15 Gärtnerei Mäusdorf (0,44 ha)
Mit Blick auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Gärtnerei Mäusdorf“ vom 07.07.2020 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zur Einschätzung, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

K.N.17 Sondergebiet Pferdehaltung und Pferdesport (Vogelsberg) (1,1 ha)
Mit Blick auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „SO Pferdehaltung und Pferdesport“ vom 17.05.2023 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Die regionalplanerischen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung (3.2.6.1) werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.

K.N.18 Südlich des Kochers (1,77 ha)
Der nördliche Bereich der Fläche liegt in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1. Dort haben die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutz Vorrang vor anderen Belangen.

Mit Blick auf vermehrte Hochwasserereignisse sollten auch die Flächen im HQextrem berücksichtigt werden. Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden. Der Umgang mit dem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz muss auch mit Blick auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasser in den Unterlagen ergänzt werden.

K.N.19 Westlicher Ortsrand (0,79)
Die Fläche liegt in einer nach Plansatz 3.1.2 festgelegten Grünzäsur. Grünzäsuren sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Wir tragen die

Planung als letztmalige Ausformung der Grünzäsur mit. Die Ausgestaltung des Ortsrandes sollte im Bebauungsplan geregelt werden.

Die Berührung des Vorranggebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1 sollte in den Unterlagen thematisiert werden.

Im Steckbrief muss die Lage in der Grünzäsur und im Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz genannt und behandelt werden.

K.N.22 Wohnbaufläche Binsenweg (0,52)
Mit Blick auf unsere Stellungnahme vom 05.11.2024 zum Bebauungsplanverfahren „Binsenweg 2“ [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung. Da der Bedarfsnachweis im Rahmen des vorliegenden FNP-Verfahrens erbracht wird, tragen wir die Planung mit.

K.N.23 Westlich der Feuerwehr (0,14 ha)
Wir stufen die Fläche als nicht regionalbedeutsam ein und erheben keine Bedenken.

Freiflächenphotovoltaik

K.N.1 Künzelsau Stadt, Freiflächenphotovoltaikanlage Hornung (2,3 ha)
Durch die Planung sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen. Das Plangebiet liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet Erholung (Plansatz 3.2.6.1). Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

K.N.3 Freiflächenphotovoltaikanlage Solarpark Steinacker-Vogelherd (Nagelsberg) (3,17 ha)
Mit Blick auf unsere Stellungnahme vom 22.05.2025 zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Solarpark Steinacker-Vogelherd“ [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Die Planung liegt vollständig im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. In Kumulation mit der Bestandsanlage überschreitet das Vorhaben die Schwelle der Regionalbedeutsamkeit von 2 ha. Daher ist auch die Planung der Gesamtfläche „Steinacker-Vogelherd“ nach der rechtskräftigen 20. Änderung des Regionalplans aufgrund der fehlenden Anbindung an Siedlung oder Infrastruktur nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Da die Planung weder im Bereich von besten Böden noch funktionalen Flächen des landesweiten Biotopverbunds liegt, wird sie jedoch voraussichtlich nach der satzungsbeschlossenen Teilfortschreibung Solarenergie zukünftig mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein. Die Rechtskraft der Bauleitplanung muss allerdings nach der Rechtskraft der Teilfortschreibung Solarenergie liegen.

K.N.4 Freiflächenphotovoltaikanlage Solarpark Fuchsenloch (Nagelsberg) (1,68 ha)
Mit Blick auf unsere Stellungnahme vom 21.05.2025 zum Bebauungsplanverfahren „Solarpark Fuchsenloch“ [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Die Planung liegt vollständig im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. In Kumulation mit der Bestandsanlage überschreitet das Vorhaben die Schwelle der Regionalbedeutsamkeit von 2 ha. Daher ist auch die Fläche nach der rechtskräftigen 20. Änderung des Regionalplans aufgrund der fehlenden Anbindung an Siedlung oder Infrastruktur nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Da die Planung weder im Bereich von besten Böden noch funktionalen

Flächen des landesweiten Biotopverbunds liegt, wird sie jedoch voraussichtlich nach der satzungsbeschlossenen Teilfortschreibung Solarenergie zukünftig mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein. Die Rechtskraft der Bauleitplanung muss allerdings nach der Rechtskraft der Teilfortschreibung Solarenergie liegen.

K.N.7 Freiflächenphotovoltaikanlage Belsenberg (2,5 ha)
Mit Blick auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Photovoltaikanlage Belsenberg“ vom 16.11.2023 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Durch die Planung sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen.

K.N.14 Freiflächenphotovoltaikanlage Laßbach (3,0 ha)
Mit Blick auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Solarpark Laßbach“ vom 15.04.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Durch die Planung sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen. Das Plangebiet liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Den dort festgelegten Belangen ist ein ausreichendes Gewicht beigemessen.

K.N.16 Freiflächenphotovoltaikanlage Mäusdorf (3,1 ha)
Mit Blick auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Solarpark Mäusdorf“ vom 13.06.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Durch die Planung sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen.

K.N.20 Freiflächenphotovoltaikanlage Berndshausen (2,85 ha)
Mit Blick auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Berndshausen“ vom 08.02.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Durch die Planung sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen. Das Plangebiet liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

K.N.21 Freiflächenphotovoltaikanlage Steinbach (2,5 ha)
Mit Blick auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Solarpark Steinbach“ vom 13.03.2020 sowie die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgarts vom 15.06.2020 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Die Planung liegt vollständig im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Nach verschiedenen Abstimmungen im Jahr 2020 wurde die Planung als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar eingestuft. Sie ist unserer Einschätzung nach zudem sowohl gemäß der rechtsverbindlichen 20. Änderung als auch der satzungsbeschlossenen Teilfortschreibung Solarenergie des Regionalplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, daher erheben wir keine Bedenken.

Ingelfingen

I.H.16 Criesbach Westlicher Ortsrand (0,08 ha)
Wir begrüßen die Herausnahme der Wohnbaufläche in der Grünzäsur.

I.N.1 Criesbach, Erweiterung westlicher Ortsrand (nicht weiterverfolgt) (0,61 ha)

Wir begrüßen, dass die Fläche I.N.1 nicht weiterverfolgt wird, da diese in einer Regionalen Grünzäsur nach Plansatz 3.1.1 liegt. In den Unterlagen in Kapitel 4.2.2 sollte angepasst werden, dass es sich um eine Grünzäsur und nicht um einen Regionalen Grünzug handelt.

I.N.2 Criesbach, Mittleres Ried (1,46 ha)
Von der neuen Fläche im Osten von Criesbach ist kein Ziel der Raumordnung, jedoch ein Vorbehaltsgebiet für Erholung gem. Plansatz 3.2.6.1 berührt. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

I.N.3 Diebach, südlicher Ortsrand (0,73 ha) und I.N.4 Dörrenzimmern, Nordwestlicher Ortsrand (0,67 ha)
Die Planungen sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

I.N.5 Stachenhausen, Westlicher Ortsrand (0,9 ha)
Ca. 800 m nördlich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich ein rechtskräftiges Vorranggebiet für regionalbedeutsame Windkraftanlagen aus der seit 2015 rechtskräftigen Teilfortschreibung Windenergie. Wir weisen darauf hin, dass z.B. durch Repowering Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung entstehen könnten. Es ist darauf zu achten, dass es nicht zu immissionsrechtlichen Konflikten kommt. Zudem ist die Fläche in der Tabelle auf S.33 der Begründung zu ergänzen.

I.N.6 Weldingsfelden, Südöstlicher Ortsrand (0,41 ha)
Das Plangebiet liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

I.N.7 Hermuthausen, Südöstlicher Ortsrand (3,92 ha)
Die geplante Fläche ragt im Osten in ein Vorbehaltsgebiet für Erholung gem. Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Darüber hinaus ist in Kapitel 3.1 der Begründung anzupassen, dass die Teilfortschreibung Solarenergie und die 20. Änderung zwei verschiedene Verfahren sind. Die 20. Änderung des Regionalplans ist seit dem 19.07.2024 rechtskräftig. Zum aktuellen Stand ist die Teilfortschreibung Solarenergie satzungsbeschlossen (Satzungsbeschluss 11.04.2025); mit der Rechtskraft ist voraussichtlich im August 2025 (Anm.: Rechtskraft eingetreten am 15.08.2025) zu rechnen. Mit der Rechtskraft der Teilfortschreibung Solarenergie werden die neuen Regelungen zur Zulässigkeit von FFPV im Regionalen Grünzug gültig.

Beschlussvorschlag:
Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 10.07.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Künzelsau zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/118

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Künzelsau (Künzelsau, Ingelfingen)

7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

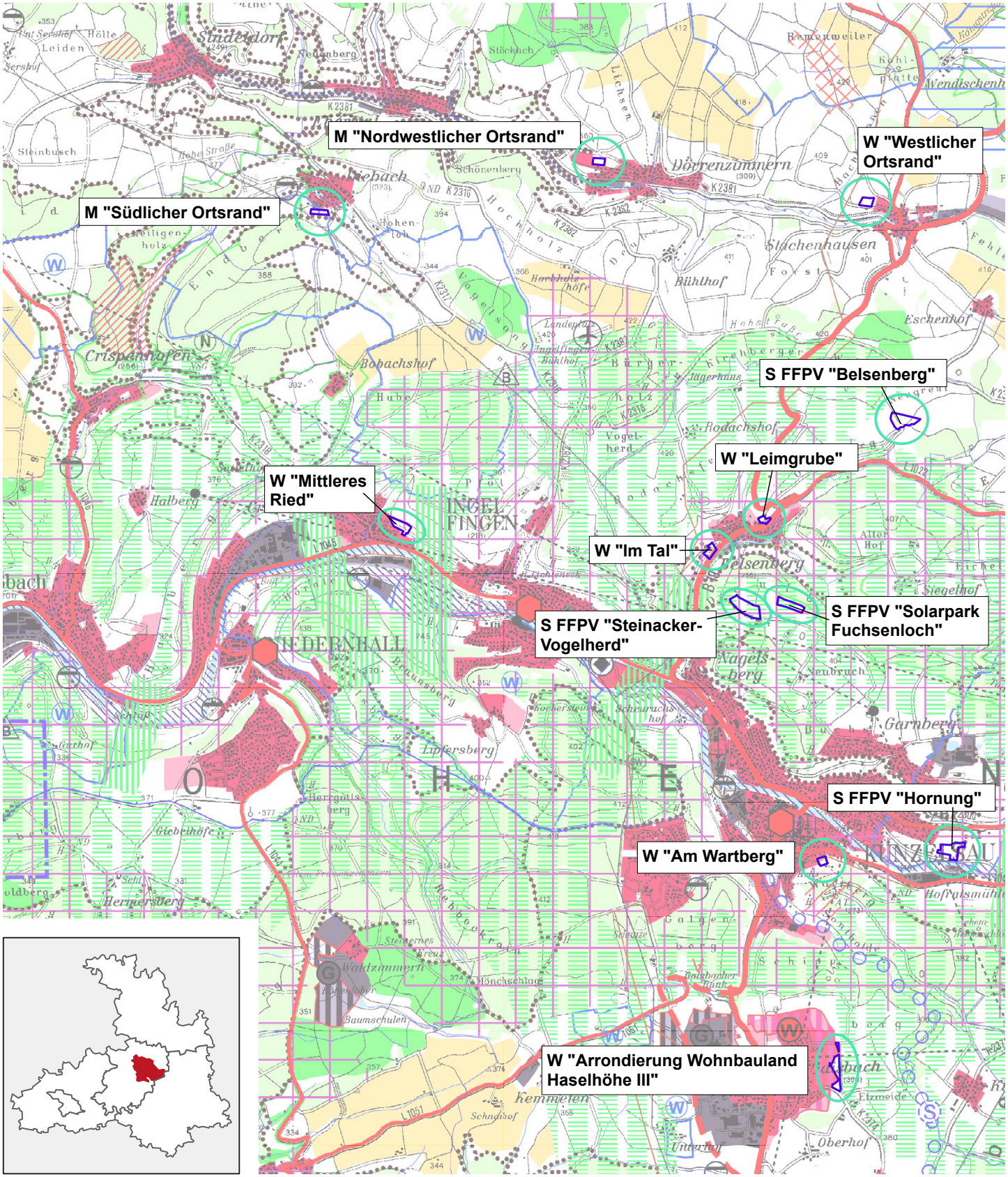
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 10.07.2025

Karte 1

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Künzelsau (Künzelsau, Ingelfingen)

7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 10.07.2025

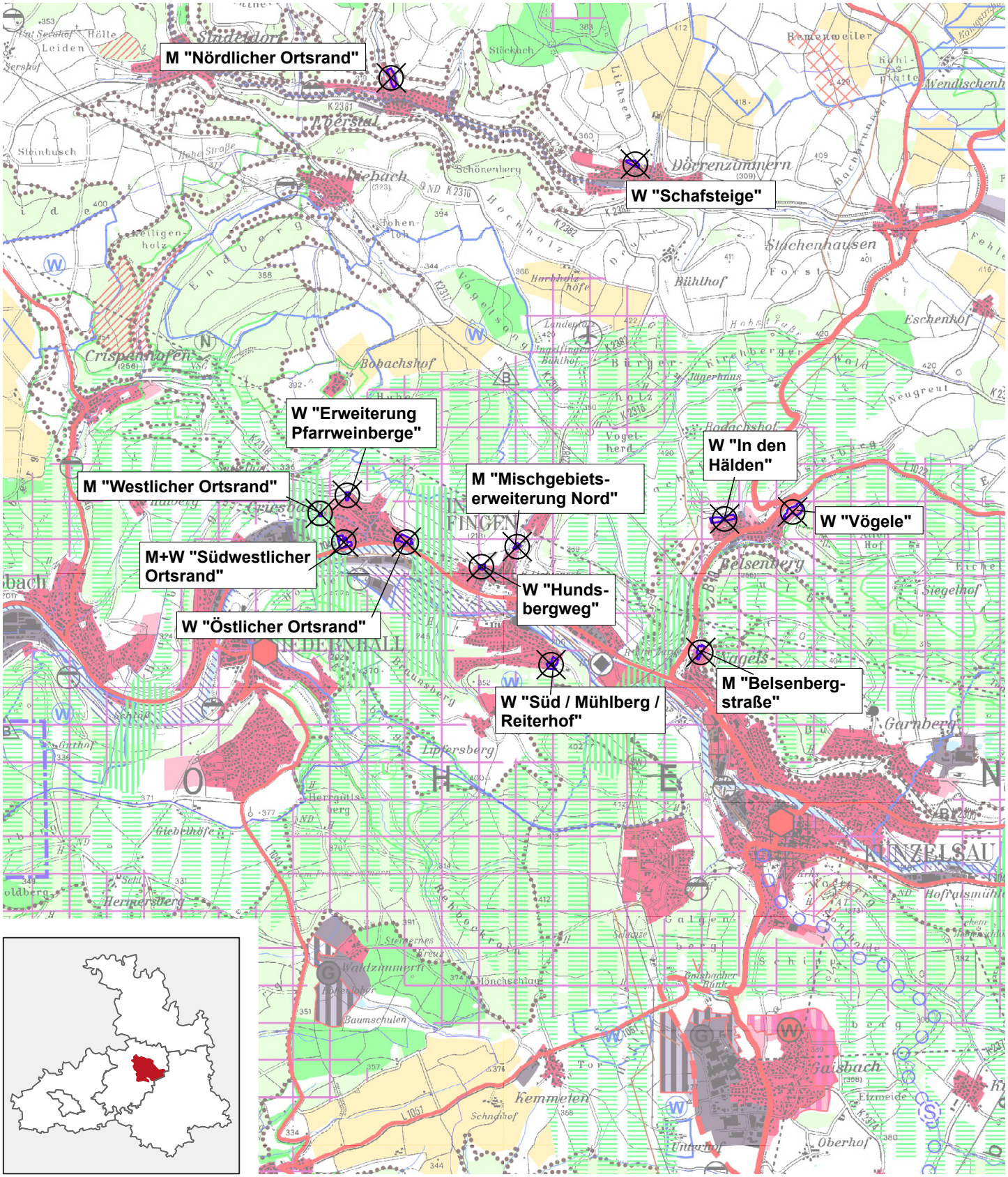
Karte 2

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte

- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Künzelsau (Künzelsau, Ingelfingen)

7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

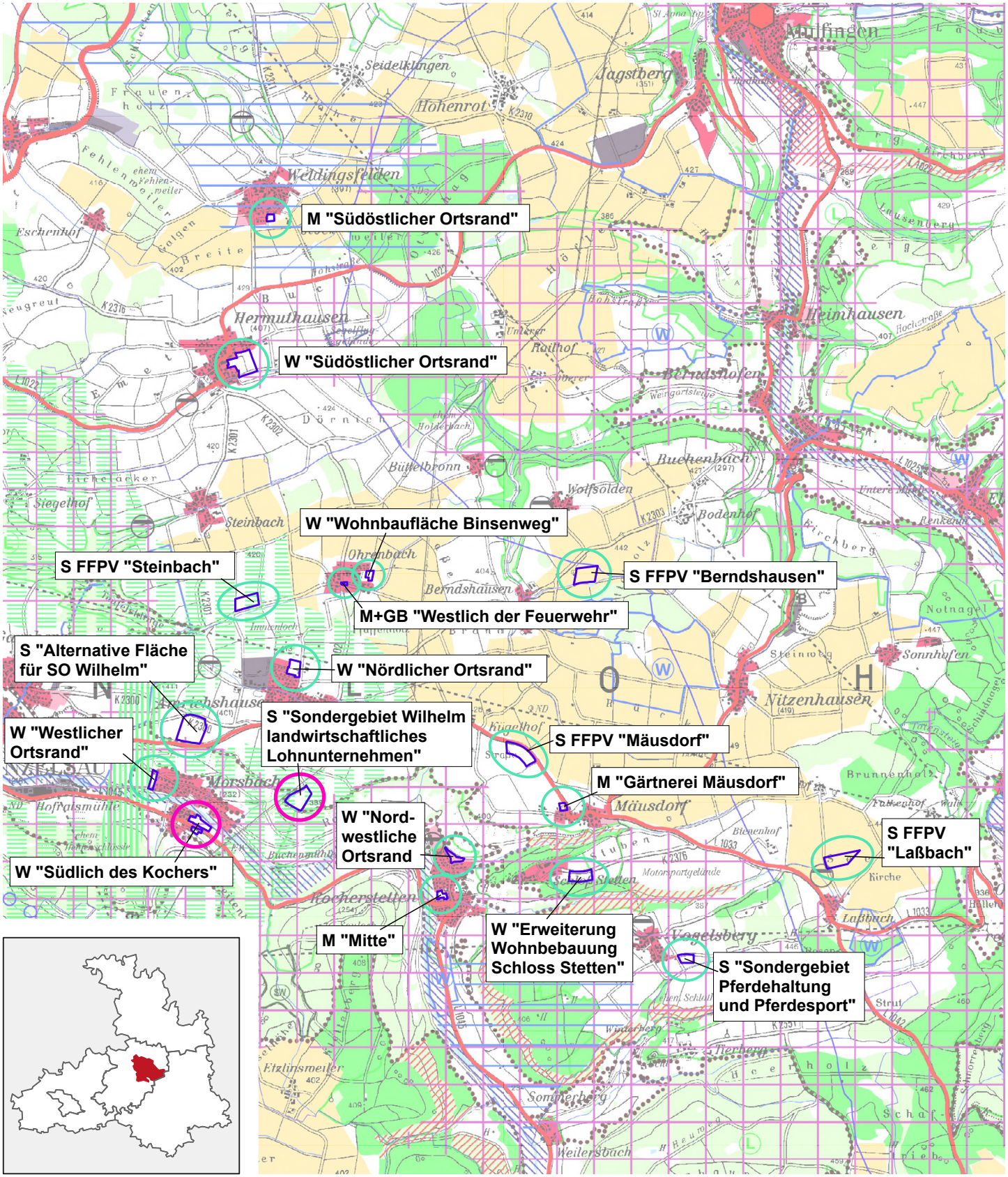
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 10.07.2025

Karte 3

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Künzelsau (Künzelsau, Ingelfingen)
7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

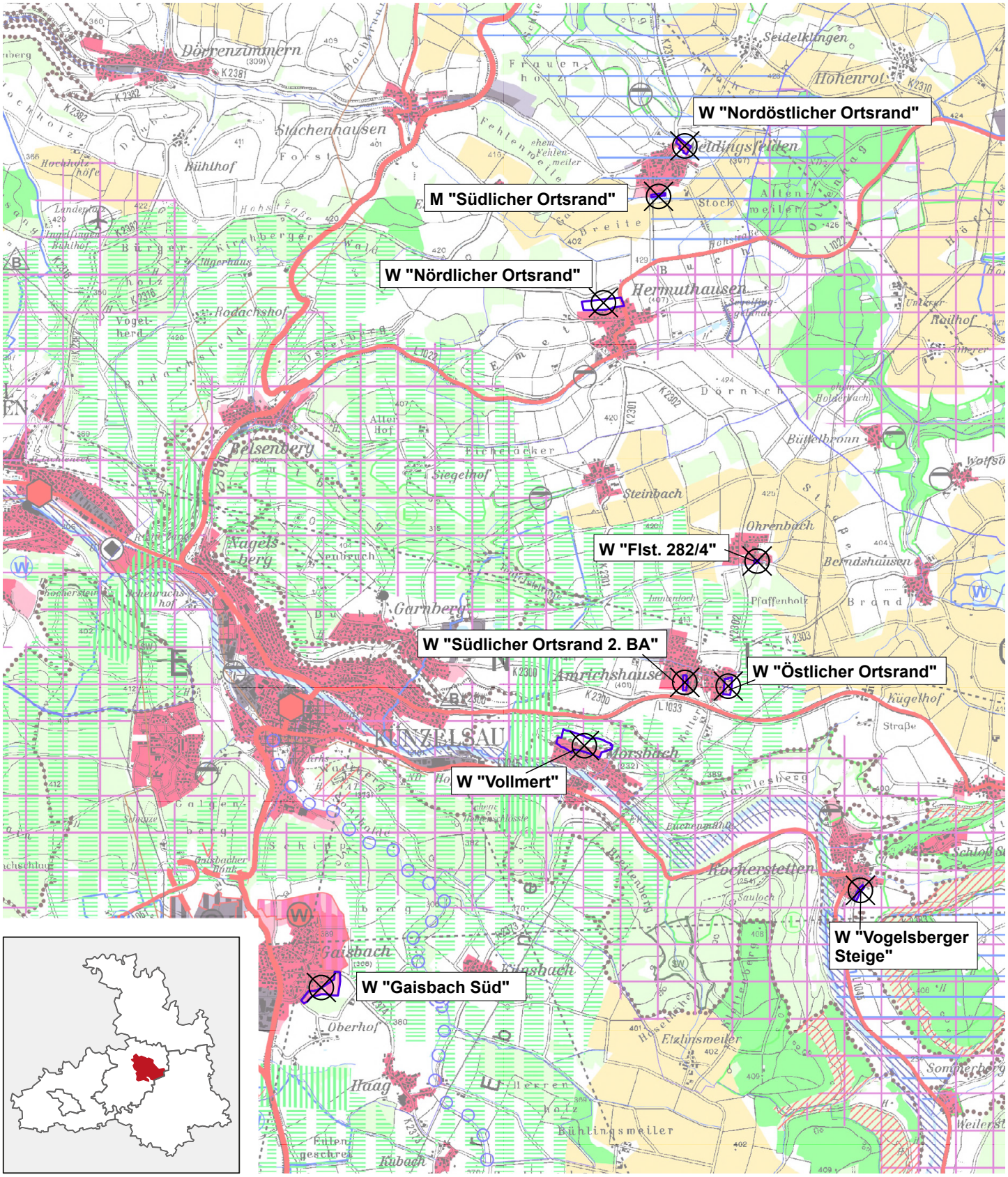
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 10.07.2025

Karte 4

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/119
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: David Zeller	

Gemeinde Mainhardt
4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 4 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Bubenorbiser Feld	Bubenorbis	W	LW	0,9
2	Freiflächenphotovoltaikanlage Bubenorbis	Bubenorbis	S FFPV	LW	2,0
3	Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung Dorfmitte	Bubenorbis	M	M, LW	0,2
4	Kübelrain-Nord, 4. Änderung	Bubenorbis	W	LW	0,1

Stellungnahme der Verwaltung vom 16.09.2025

Wohnbaufläche „Bubenorbiser Feld“ in Bubenorbis

In den Unterlagen wird dargestellt, dass ein Wohnbauflächenbedarf für die Neuausweisung des Wohngebiets vorhanden ist. Die Berechnung sollte jedoch anhand der Plausibilitätshinweise für die Bedarfsberechnung von Wohnbauflächen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau erfolgen, um eine Nachvollziehbarkeit zu erreichen. Dabei sind auch noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale sowie noch vorhandene FNP-Reserveflächen darzustellen. Bislang enthalten die Unterlagen lediglich die vollständigen Daten für den Teilort Bubenorbis. Eine Trennung des Bedarfs von Teilort und Gesamtgemeinde ist in den Plausibilitätshinweisen allerdings nicht vorgesehen. Die vollständigen Zahlen für das gesamte Gemeindegebiet sind im weiteren Verfahren nachzureichen. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen wir daher vorsorglich Bedenken gegen die Planung erheben. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich diese im Zuge des laufenden Verfahrens ausräumen lassen werden.

Die regionalplanerischen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.

Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaikanlage Bubenorbis“

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind ist sie mit diesen vereinbar. Wir begrüßen die Planung als einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende und tragen keine Bedenken vor.

Die regionalplanerischen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.

Beschlussvorschlag:
Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 16.09.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mainhardt zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/119

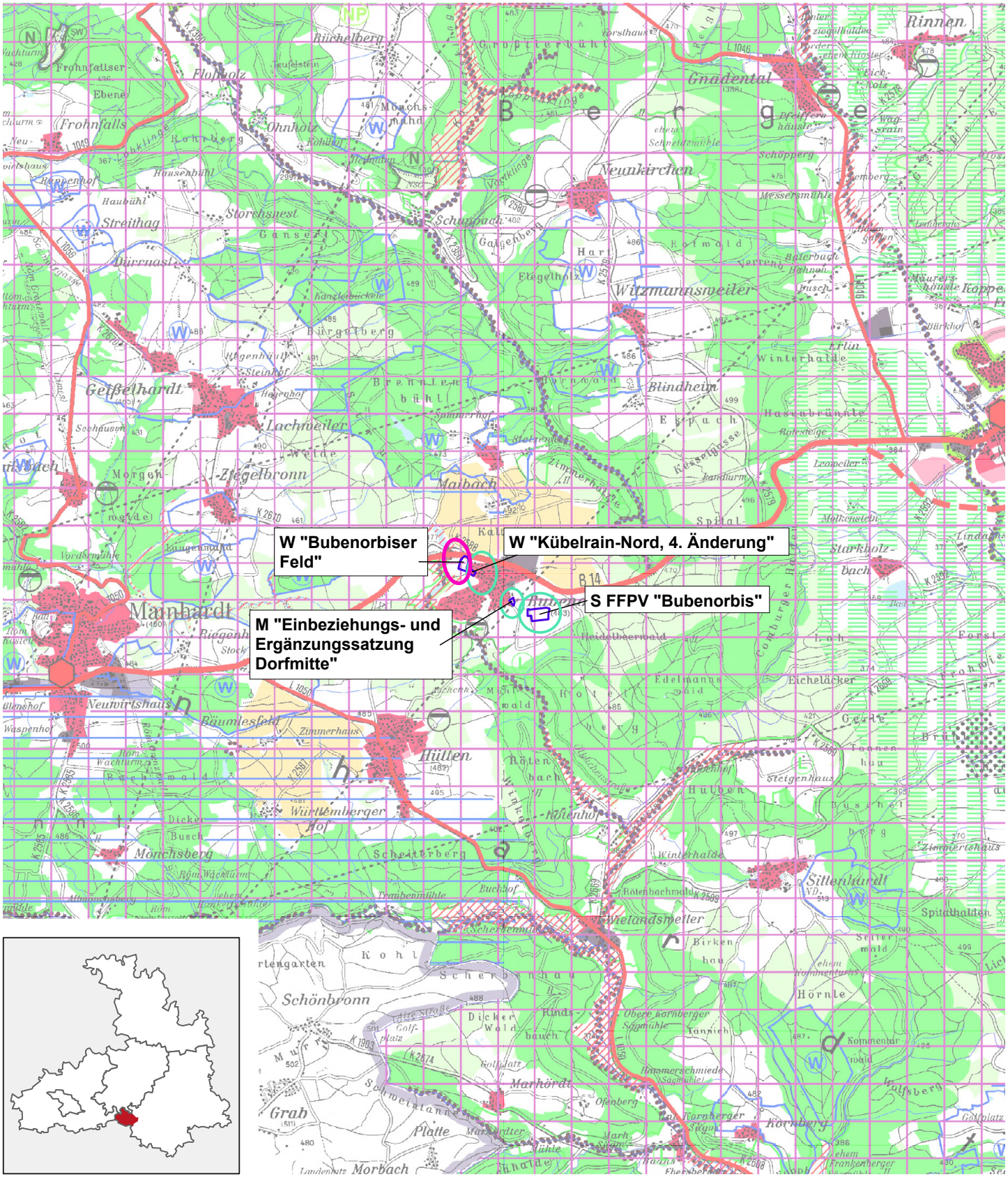
Gemeinde Mainhardt
4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 17.09.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/120
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Hinnerk Lütjens, Elena Schmitt, Dr. Raphael Kist	

Gemeindeverwaltungsverband Oberes Bühlertal
(Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim)
7. Änderung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 27 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Hag	Bühlertann	G, M	LW	6,6
2	Seniorenresidenz Bühlertann	Bühlertann	W, M	LW	0,3
3	Seniorenresidenz Schönbronn	Bühlerzell-Schönbronn	M	LW	0,9
4	Freiflächen-Photovoltaikanlage Steinenbühl	Bühlerzell-Steinenbühl	S FFPV	LW	14,5
5	Bühlerzell-West	Bühlerzell	M	LW	0,2
6	Hinterwiesen III	Obersontheim-Hausen	W	LW	1,1
7	Rötberg I	Obersontheim	W	LW	4,4
8	Burgmehl V	Obersontheim-Untersontheim	W	LW	1,6
9	Am Roten Berg	Obersontheim-Oberfischach	W	LW	0,5
10	Bruckgasse II	Obersontheim-Mittelfischach	W	LW	0,2
11	Hofäcker III	Obersontheim-Mittelfischach	M	LW	0,7
12	Solarpark Am Heerberg	Obersontheim	S FFPV	LW	4,2
13	Solarpark Roßbach	Obersontheim-Hausen	S FFPV	LW	3,3
14	Sondergebiet Feuerwehr-Bauhof	Obersontheim	S Feuerwehr, Bauhof	LW	0,7
15	Birngründle II	Obersontheim	G	LW	5,9
16	Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, Erweiterung	Obersontheim	G	LW	3,0
17	Kellerberg, 1. Änd.	Bühlertann	M	G	2,9

18	Kreuzäcker III, 1. Änd.	Bühltertann	W	GB	1,0
19	BP Rotenberg	Bühlerzell	W, M	G	0,8
Herausnahme					
20	Breitäcker	Obersontheim-Herlebach		W	0,8
21	Steinich	Obersontheim		W	0,2
22	Am Roten Berg	Obersontheim		W	0,3
23	Häcker-Nord	Obersontheim		G	0,4
24	Fischachwiesen	Obersontheim-Mittelfischach		G	0,4
25	Talstraße	Obersontheim-Mittelfischach		G	0,7
26	Sondergebiet Gipsabbau	Obersontheim		S Rohstoffe	1,6
27	Sondergebiet Golfanlage Grafenhof	Bühlerzell-Röhmen		S Golfanlage	37,8

Stellungnahme der Verwaltung vom 11.06.2025

Bedarfsdarlegungen/Umfang Flächenausweisungen

Wohnbauflächenbedarf

Wir begrüßen die Bedarfsermittlung für die Wohnbauflächen gemäß den Plausibilitätshinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in den Unterlagen. Im Folgenden gehen wir auf den Wohnbauflächenbedarf der drei Kommunen ein.

Wie in den Unterlagen richtig dargestellt wird, sind nach Plansatz 2.4.0 Mindestbruttowohndichten festgelegt (Bühlertann und Obersontheim: 45 Einwohner pro Hektar, Bühlerzell: 40 Einwohner pro Hektar). Diese sind in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren der Wohnbauflächen nachzuweisen und einzuhalten.

Bühlertann

In den Unterlagen steht, dass in Bühlertann keine Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgt (Seite 29). Dies muss korrigiert werden, da mit den Flächen „Hag“ (MI) und „Seniorenresidenz Bühlertann“ (WA und MI) neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Bei der Ausweisung von Mischbauflächen wird die Fläche zur Hälfte den Wohnbauflächen zugerechnet. Somit werden in Bühlertann insgesamt 1,2 ha Wohnbauflächen neu ausgewiesen.

Mit den aktuellen Daten des Statistischen Landesamts (Bevölkerungsstand 2023) haben wir für Bühlertann über einen Zeitraum von 10 Jahren bis zum Jahr 2033 einen relativen Wohnbauflächenbedarf von ca. 4,3 ha errechnet. Laut den Plausibilitätshinweisen für die Berechnung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs sind die noch vorhandenen unbebauten Reserveflächen im Flächennutzungsplan sowie Innenentwicklungspotenziale vom errechneten relativen Bedarf abzuziehen.

Kommunen sind aufgefordert, in den kommenden Jahren verstärkt Maßnahmen der Innenentwicklung anzugehen und Eigentümer von Baulücken somit zu einer Aktivierung dieser zu motivieren. In Bühlertann sind laut aktuellem Luftbild noch einige Baulücken und innerörtliche Nachverdichtungspotenziale vorhanden. Diese sind mit einer Aktivierungsrate von 30 % bei der Bedarfsberechnung anzurechnen.

Noch vorhandene unbebaute Reserveflächen im Flächennutzungsplan sind ebenso vom errechneten relativen Bedarf abzuziehen. Laut dem aktuellen Luftbild ist beispielsweise der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lichse, 1. Änderung“ noch unbebaut und eine Erschließung ist auch nicht erkennbar. Zum Stand dieser Planung sind Aussagen in die Unterlagen aufzunehmen. Da es sich hierbei um eine noch unbebaute Reservefläche für Wohnbau handelt, ist diese mit der Größe von 14,7 ha in die Bedarfsberechnung einzubeziehen. Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eierbach – 1. Erweiterung“ sind noch Wohnbauflächen unbebaut genauso wie in der ausgewiesenen Wohnbaufläche „Rattelshofen, 5. Erweiterung“, die auch im Rahmen der Bedarfsberechnung einbezogen werden müssen. In den Unterlagen aufgeführt ist lediglich die Wohnbaufläche „Wolf“ in Fronrot, die noch unbebaut ist. Die Unterlagen müssen im weiteren Verfahren angepasst und alle Reserveflächen erfasst werden. Sollten die oben genannten Flächen in vollem Umfang unbebaut sein, besteht aktuell bis zum Jahr 2033 für Bühlertann kein Wohnbauflächenbedarf.

Da die Flächenreserven den errechneten relativen Bedarf überschreiten, erheben wir vorsorglich Bedenken gegen die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Bühlertann. Angesichts der Darlegung, es handele sich bei der Mischgebietsfläche im Gebiet Hag um eine Fläche zur Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebs, sind im weiteren Verfahren Erläuterungen notwendig, was in diesem Gebiet konkret vorgesehen ist. Die reine Ausweisung des Gebietes Seniorenresidenz Bühlertann kann unabhängig hiervon mitgetragen werden.

Bühlerzell

In Bühlerzell sollen ca. 0,55 ha neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden (Hälfte des Flächenanteils der Mischbaufläche „Seniorenresidenz Schönbronn“ und der Mischbaufläche „Bühlerzell-West“). Auch hier sind die Aussagen in den Unterlagen zu korrigieren (Seite 47).

Bezüglich der Mischbaufläche „Bühlerzell-West“ steht in der Tabelle 15 auf Seite 47 eine Flächengröße von 37,8 ha, wir gehen jedoch davon aus, dass es sich dabei um einen Fehler handelt, da auf Seite 65 die Flächengröße mit 0,2 ha angegeben wird. Wir bitten dies zu korrigieren.

Für Bühlerzell haben wir auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamts einen relativen Wohnbauflächenbedarf für die nächsten 10 Jahre von ca. 3,1 ha berechnet. Von diesem sind wie oben bereits beschrieben, die Innenentwicklungspotenziale sowie die vorhandenen Reserveflächen abzuziehen.

In den Unterlagen wird als vorhandene Reservefläche die Planung „Eichberg/Kochklinge“ (ca. 1,9 ha) genannt; unseres Wissens stellen unter anderem die Gebiete „Eichberg“, „Rotenberg“ und „Wegäcker II“ in Geifertshofen noch unbebaute Reserveflächen dar. Diese sind im weiteren Verfahren zu thematisieren und in die Berechnung einzubeziehen. Auch in Bühlerzell

sind laut Luftbild noch Innenentwicklungspotenziale vorhanden, die mit einer Aktivierungsrate von 30% anzurechnen sind. Auch dies muss im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Aufgrund der noch vorhandenen Reserveflächen sehen wir die Neuausweisung weiterer Wohnbauflächen in Bühlerzell kritisch. Da es sich bei der Planung jedoch um Seniorenwohnen und eine weitere kleinflächige Wohnbauflächenausweisung handelt, können wir die Neuausweisung akzeptieren, wenn die noch vorhandenen Reserveflächen und Innenentwicklungspotenziale in den Unterlagen dargestellt werden. Dennoch sollte auch für Bühlerzell im weiteren Verfahren die Herausnahme von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan geprüft werden.

Obersontheim

In Obersontheim sollen ca. 8 ha neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Zudem werden Wohnbauflächen im Umfang von 1,3 ha aus dem Flächennutzungsplan gestrichen.

Nach unserer Berechnung kommen wir innerhalb des Zeitraums von 10 Jahren auf einen relativen Wohnbauflächenbedarf von ca. 7,3 ha. Von diesem sind ebenfalls die Innenentwicklungspotenziale sowie die vorhandenen Reserveflächen abzuziehen. Als (teilweise) unbebaute Reserveflächen gelten aus unserer Sicht unter anderem die Plangebiete „Schlossgärten II“, „Haller Straße“ und „Ebbach“. Aussagen zu diesen und ggf. weiteren Reserveflächen müssen in die Unterlagen aufgenommen und in die Bedarfsberechnung miteinbezogen werden. Da im Rahmen des Verfahrens eine Streichung von Wohnbauflächen im Umfang von 1,3 ha und somit ein Flächentausch erfolgt, können wir die Neuausweisung von Wohnbauflächen im weiteren Verfahren möglicherweise mittragen, wenn die Unterlagen um die oben genannten Punkte ergänzt werden. Bis diese Informationen vorliegen, tragen wir vorsorglich Bedenken im Hinblick auf den Wohnbauflächenbedarf von Obersontheim vor.

Gewerbeflächenbedarf

Der Umfang der Flächenausweisungen ist hinsichtlich der Gewerbeflächen „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“, „Birngründle II“ und „Hag“ schlüssig dargelegt. Im Rahmen von Bauflächenbedarfsnachweisen wird für die betreffenden Gemeinden Bühlertann und Obersontheim aufgezeigt, dass die geplanten Flächen der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen.

<u>Einzelflächen</u>

Bühlertann

A „Hag“, ca. 6,6 ha (G und M)
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Gewerbegebiet Hag vom 19.12.2017 [auf den Abdruck wird hier verzichtet]. In dieser hatte der RVHNF keine Bedenken erhoben, aber bereits auf das Erreichen der südlichen Grenze der Grünzäsur Obersontheim/Bühlertann nach Plansatz 3.1.2. hingewiesen. Eine der Hauptfunktionen von Grünzäsuren ist die Verhinderung einer bandartigen Siedlungsentwicklung. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung der Grünzäsur in der Raumnutzungskarte als rechteckiger

Block eine rein schematische ist und nicht dem Wesen der Grünzäsur entspricht. Wie oben bereits ausgeführt, ist die endgültige Form der Grünzäsur in der Bauleitplanung zu sichern. Die durch die Grünzäsur definierten Funktionen sind dabei aber zu erhalten. Somit ist auf diesen Fall bezogen also unwesentlich, ob die Gemeinden östlich oder westlich der L1060 aufeinander zuwachsen, eine bandartige Siedlungsstruktur bleibt zu vermeiden. Hierbei sind Mindestvoraussetzungen an eine Grünzäsur anzulegen. So sind laut Begründung zu Plansatz 3.1.2 Breiten von mindestens 400-1000m erforderlich. Hier ist in der Zusammenschau mit der ebenfalls geplanten Erweiterung des gemeinsamen Gewerbegebiets von Norden in die Grünzäsur hinein die Gesamtsituation inzwischen als äußerst kritisch zu sehen. Diese Mindestbreite würde dadurch deutlich unterschritten und lediglich noch gut 200 m betragen. Allerdings hat der RVHNF in den bereits erwähnten Vorgesprächen zugesichert, dass die o.g. Stellungnahme zum Gewerbegebiet Hag von 2017 unverändert Bestand habe und er das Gewerbegebiet Hag weiter mittragen werde. Damit ist jedoch der Spielraum für eine Entwicklung des Gebietes in Richtung Norden endgültig ausgeschöpft, eine Weiterentwicklung in diese Richtung wird nicht mehr möglich sein.

Erforderlich um einen Mindestabstand zu gewährleisten, ist aus Sicht des RVHNF jedoch entweder die Planung nicht in der gesamten Länge entlang der L1060 nach Norden zu entwickeln oder stattdessen eine deutliche strukturelle Aufwertung der Grünzäsur im Gewässerbereich des Dietelsbach anzustreben, um so den trennenden Charakter des Bachlaufs zu verdeutlichen.

In den Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich der Fläche als gemischte Baufläche zur Entwicklung für einen bereits ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehen ist. Hier bittet der RVHNF um weitere Erläuterungen, was in diesem Gebiet geplant ist. Insbesondere mit Blick auf den fehlenden Bedarf an Wohnbauflächen sollte im weiteren Verfahren dargelegt werden, wie hoch hier der Wohnanteil sein soll und ob dieser ggf. reduziert werden kann. Auch wäre zu prüfen, ob durch eine Verschiebung von Mischgebietsflächen nach Westen eine Verkürzung des Gewerbesporns in die Grünzäsur hinein denkbar wäre.

B „Seniorenresidenz Bühlertann“ ca. 0,3 ha (W und M)
Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 24.05.2023 und 10.01.2025 [auf den Abdruck wird hier verzichtet].
Da es sich um eine Seniorenwohnanlage handelt, stufen wir die Planung trotz des fehlenden Bedarfs nach Wohnbauflächen als nicht regionalbedeutsam ein und tragen keine Bedenken vor.

Bühlerzell

C „Seniorenresidenz Schönbronn“, ca. 0,9 ha (M)
Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 25.01.2022 und 18.09.2023 [auf den Abdruck wird hier verzichtet].

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

D „Freiflächen-Photovoltaikanlage Steinenbühl“, ca. 14,5 ha (S FFPV)

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Die regionalplanerischen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1) werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.

E „Bühlerzell-West“, ca. 0,2 ha (M)
Im Rahmen dieser Flächenausweisung sollen zwei Bauplätze entstehen. Für uns ist fraglich, warum hier eine Mischgebietsfläche dargestellt werden soll. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen und ggf. zu erläutern. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets stufen wir die Planung trotz des fehlenden Bedarfsnachweises für Wohnbauflächen als nicht regionalbedeutsam ein und tragen keine Bedenken vor.

Gegen die Herausnahme der Teilfläche des „Sondergebiet Golfanlage Grafenhof“ erheben wir keine Bedenken.

Obersontheim

F „Hinterwiesen III“, ca. 1,1 ha (W)
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Kann der Wohnbauflächenbedarf im weiteren Verfahren nicht nachgewiesen werden, raten wir zu einer Reduzierung bzw. Streichung der Fläche.

G „Rötberg I“, ca. 4,4 ha, (W)
Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb der nach Plansatz 3.1.2 festgelegten Grünzäsur „Obersontheim / Bühlertann“. Grünzäsuren sind als Ziel der Raumordnung festgelegt; diese sind gemäß § 1 (4) BauGB durch die kommunale Bauleitplanung zu beachten ist. Abwägungsspielräume der Bauleitplanung bestehen hier nicht. Nach dem formulierten Ziel sind Grünzäsuren von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. In den Unterlagen (Seite 86) steht hingegen, dass es sich um einen Regionalen Grünzug handelt, was zu korrigieren ist.

Der Regionalverband weist darauf hin, dass es zu der Berührung der regionalen Grünzäsur bereits einen informellen Abstimmungsvorlauf gab. Bereits 2023 fand hierzu ein Austausch statt. Insbesondere wurde durch die Gemeinde Obersontheim auf Empfehlung des Regionalverbandes ein Gutachten zur „Feststellung der ökologischen und freiraumplanerischen Wertigkeit und Maßnahmenvorschläge zur Sicherung der Grünzäsur in Bezug auf aktuelle Planungen“ in Auftrag gegeben. Im Anschluss erfolgte am 11.10.2023 ein Abstimmungstermin der Gemeinden Obersontheim und Bühlertann mit dem Regionalverband. In diesem signalisierte der RVHNF sowohl für die Planung Rötberg I als auch für das gemeinsame Gewerbegebiet Oberes Bühlertal die Möglichkeit durch eine Ausformung der Grünzäsur in der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der in dem Gutachten ermittelten Sachverhalte (etwa Verschieben der Grünzäsur, Aufwertung der Grünzäsur, Ausgleich vor Ort) eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herstellen zu können. Hierzu sei auf Plansatz 3.1.2 G (3) verwiesen, welcher besagt: „Die Grünzäsuren sollen auf Ebene der Bauleitplanung auf der Basis von Landschafts- und Grünordnungsplänen ausgeformt und in

geeigneter Form gesichert werden.“ Leider wird auf diese informelle Vorabstimmung bislang kein Bezug genommen. Eine Beurteilung der Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung kann jedoch nicht ohne Bezugnahme auf diese Abstimmungen und eine Dokumentation der dargelegten Sachverhalte einschließlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Aus den genannten Gründen muss der RVHNF zum aktuellen Zeitpunkt Bedenken gegen die vorliegende Planung erheben.

Zudem verläuft eine nach Plansatz 4.1.1 geplante Umgehungsstraße des regionalen Straßennetzes (L1066) durch den südlichen Bereich des Plangebiets. Als sonstiges Erfordernis der Raumordnung ist dies zu berücksichtigen. Wir erkennen an, dass im Rahmen der Abstimmung am 11.10.2023 eine Abwägung stattgefunden hat, wonach die Trassenführung aktuell nicht weiterverfolgt wird.

H „Burgmehl V“, ca. 1,6 ha (W)
Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Durch das Plangebiet verläuft eine nach Plansatz 4.2.2.3 als Vorranggebiet festgelegte Trasse für Hochspannungsfreileitungen. Diese sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Wir raten zu einer Abstimmung mit dem Leitungsträger. Wenn diese Abstimmung erfolgt und die Planung weitergeführt werden kann, erheben wir keine Bedenken gegen die Planung. Kann der Wohnbauflächenbedarf im weiteren Verfahren nicht nachgewiesen werden, raten wir zu einer Reduzierung bzw. Streichung der Fläche.

I „Am Roten Berg“, ca. 0,5 ha (W)
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Kann der Wohnbauflächenbedarf im weiteren Verfahren nicht nachgewiesen werden, raten wir zu einer Reduzierung bzw. Streichung der Fläche.

J „Bruckgasse II“, ca. 0,2 ha (W)
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Kann der Wohnbauflächenbedarf im weiteren Verfahren nicht nachgewiesen werden, raten wir zu einer Reduzierung bzw. Streichung der Fläche.

K „Hofäcker III, ca. 0,7 ha (M)
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Kann der Wohnbauflächenbedarf im weiteren Verfahren nicht nachgewiesen werden, raten wir zu einer Reduzierung bzw. Streichung des Wohnbauflächenanteils an der Fläche.

Im weiteren Verfahren sollte die zukünftige Nutzung der Fläche konkretisiert werden.

L „Solarpark Am Heerberg“, ca. 4,2 ha (S FFPV)
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Die regionalplanerischen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1) werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.

M „Solarpark Roßbach“, ca. 3,3 ha (S FFPV)
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Die regionalplanerischen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1) werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.

N „Sondergebiet Feuerwehr-Bauhof“, ca. 0,7 ha (S)
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

O „Birngründle II, ca. 5,9 ha (G)
Die geplante Fläche befindet sich, wie bereits von Ihnen beschrieben, nach Plansatz 2.4.3.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 in einem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Mit der Ausweisung wird somit einem Ziel der Raumordnung entsprochen. Zu berücksichtigen ist jedoch die westliche Überschneidung mit einem als Grundsatz der Raumordnung zu behandelnden Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffsicherung (Plansatz 3.5.2), welche der Begründung nach bereits mit dem zuständigen Landesamt diskutiert wurde. Wir begrüßen, dass von einem darüberhinausgehenden Eingriff in das Rohstoffsicherungsgebiet abgesehen wird.

P „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, Erweiterung, ca. 3 ha (G)
Wie unter der Fläche Rötberg I bereits dargelegt fand zu dem Thema der Berührung einer Grünzäsur bereits eine umfassende Vorabstimmung statt. Ergebnis dieser Vorabstimmung war unter anderem, dass eine Ausformung der Grünzäsur wie oben beschrieben anzustreben ist. Der Regionalverband legte damals dar, dass keine Regionalplanänderung notwendig ist, sondern die in der abgestimmten Form auszuformende Grünzäsur in der Bauleitplanung verbindlich zu sichern ist. Wir bitten dies, wie auch die oben bereits gemachten Aussagen im weiteren Verfahren zu beachten. Auch hier müssen bis zur Dokumentation der Sachverhalte Bedenken erhoben werden.

Bezüglich der Herausnahme von bereits genehmigten Flächen aus dem Flächennutzungsplan in Obersontheim haben wir keine Anmerkungen und erheben keine Bedenken dagegen.

Aufgrund der Vielzahl an Flächen gehen wir in der Stellungnahme nicht auf die Berichtigungen und die nachrichtlich dargestellten Flächen ein.

Beschlussvorschlag:
Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 11.06.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Bühlertal zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/120

Gemeindeverwaltungsverband Oberes Bühlertal (Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim)

7. Änderung des Flächennutzungsplans

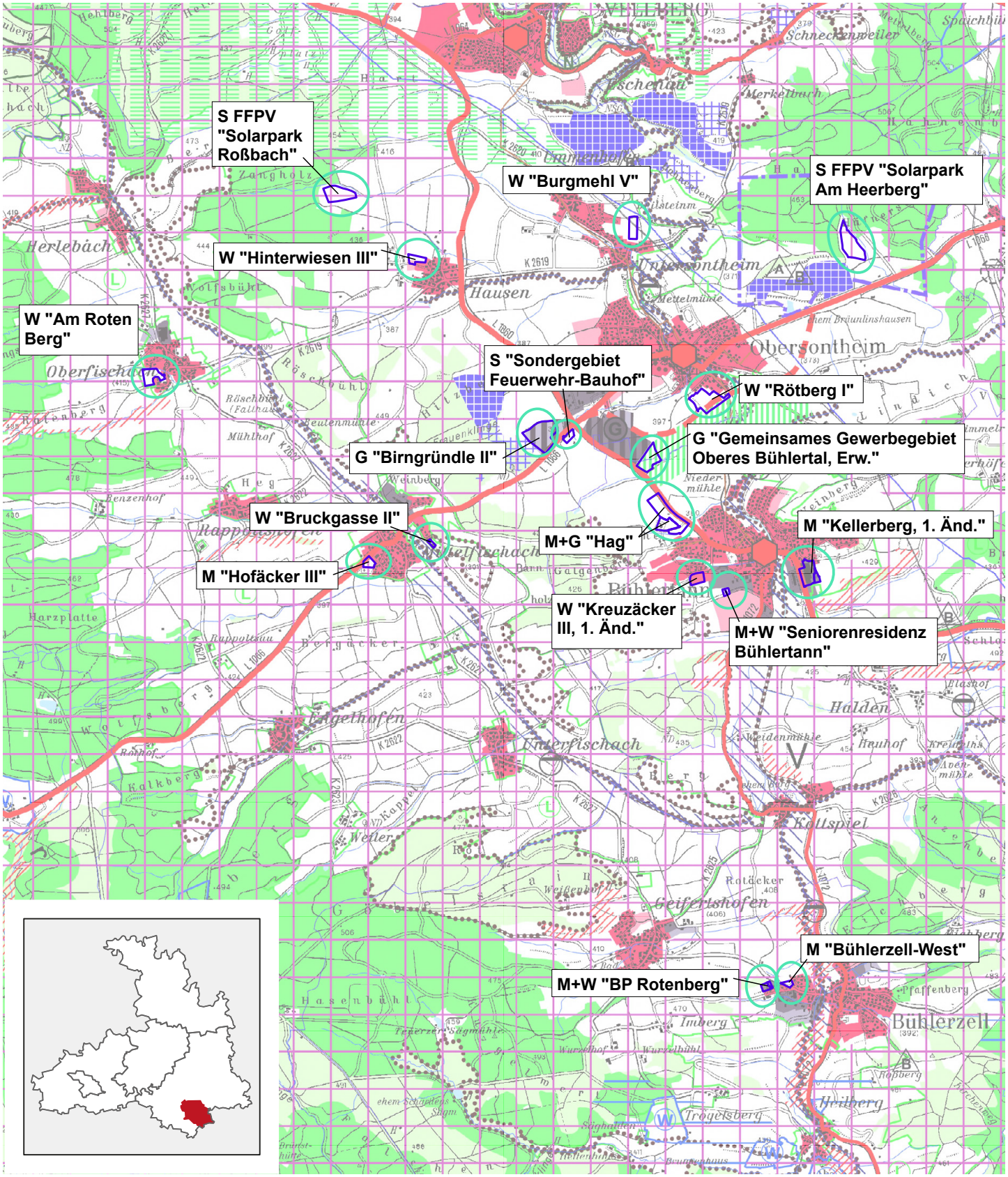
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 11.06.2025

Karte 1

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Gemeindeverwaltungsverband Oberes Bühlertal
(Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim)

7. Änderung des Flächennutzungsplans

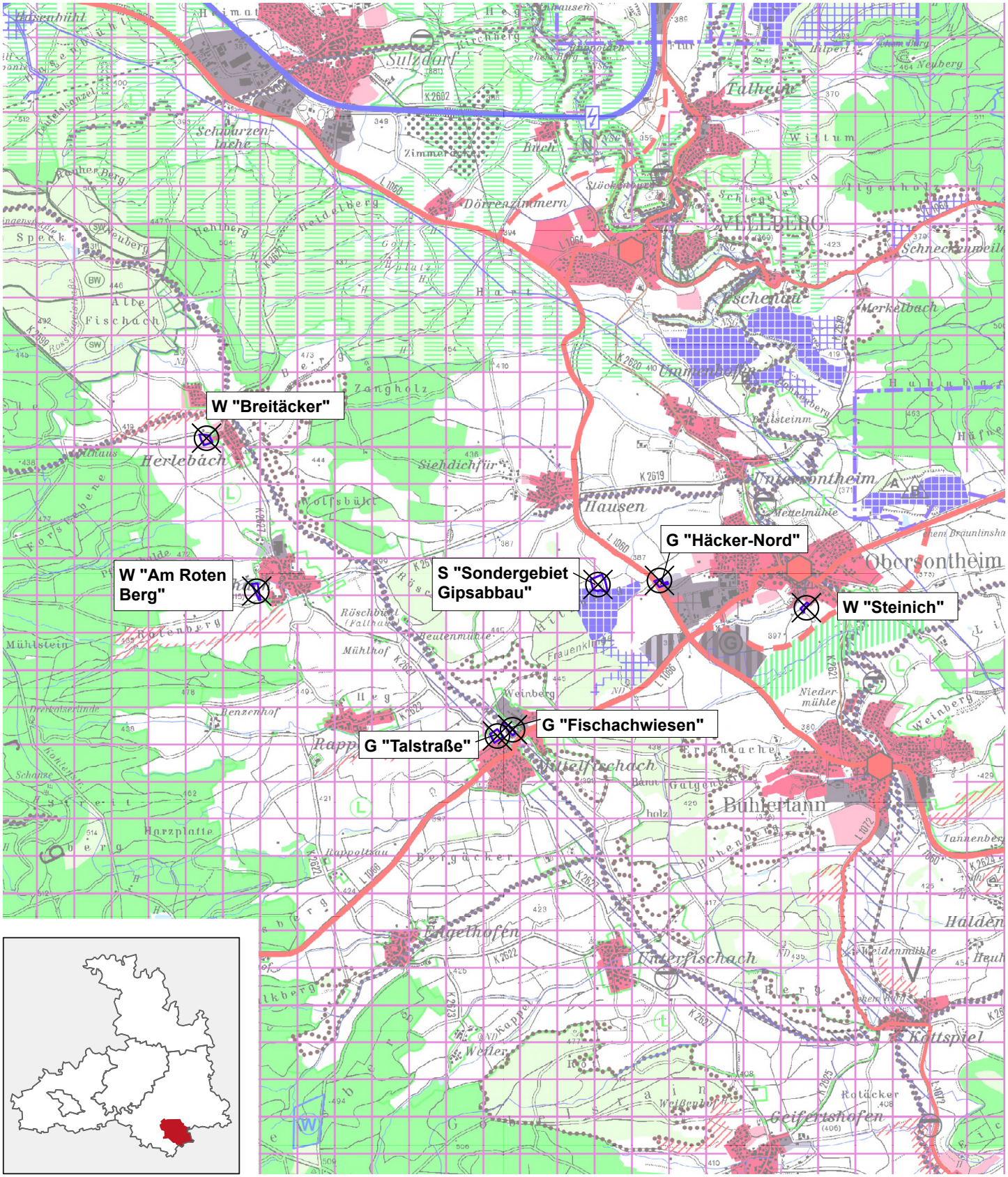
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 11.06.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Karte 2

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Gemeindeverwaltungsverband Oberes Bühlertal
(Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim)

7. Änderung des Flächennutzungsplans

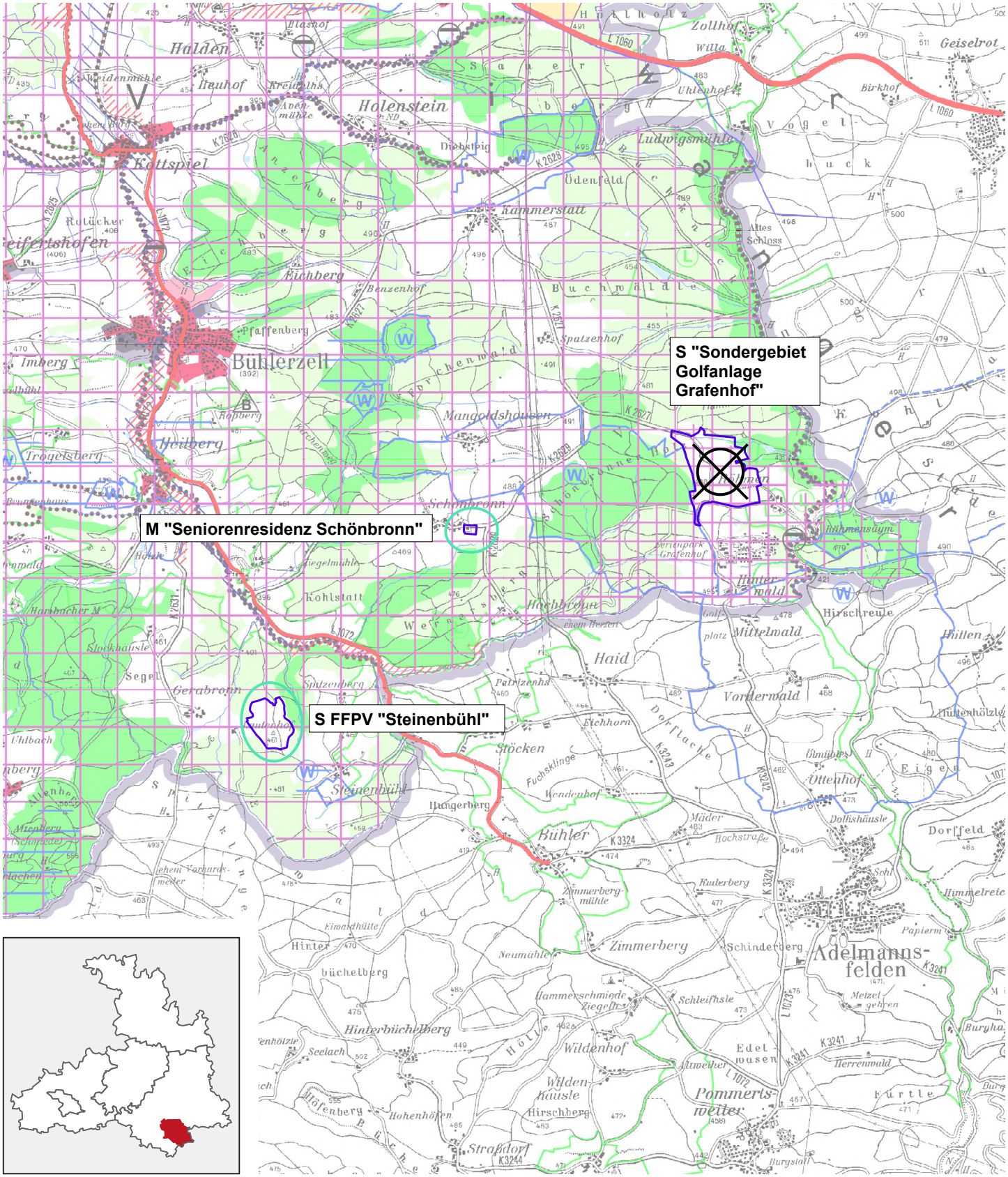
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 11.06.2025

Karte 3

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/121
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Hinnerk Lütjens, David Zeller	

Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg
(Ilshofen, Vellberg, Wolpertshausen)
4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Ilshofen-Vellberg 2002
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 4 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Erweiterung Steinstraße	Ilshofen	W	GRÜN	0,4
2	Photovoltaikanlage Haselhalde	Vellberg-Lorenzenzimmern	S FFPV	S Rohstoffe	3,3
3	Birkich IV	Wolpertshausen	G	LW	1,4
4	Herrenweg IV	Wolpertshausen	W, S Feuerwehr	LW	2,2

Stellungnahme der Verwaltung vom 09.09.2025

Bedarfsdarlegungen/Umfang Flächenausweisungen

Wohnbauflächen

In Ilshofen und in Wolpertshausen sollen neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Der Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf zeigt, dass die hinzukommende Fläche „Herrenweg IV“ den ermittelten Bedarf nicht übersteigt.

Gewerbeflächen

Im Zuge der vorliegenden Planung wird lediglich für die Gemeinde Wolpertshausen eine neue Gewerbefläche ausgewiesen. Der Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2032 zeigt, dass die hinzukommende Fläche „Birkich IV“ den ermittelten Bedarf nicht übersteigt.

Einzelflächen

A „Erweiterung Steinstraße“ in Ilshofen
In unserer Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Steinstraße“ vom 14.01.2025 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] haben wir die Planung als nicht regionalbedeutsam eingestuft und daher keine Bedenken vorgetragen. Diese Einschätzung halten wir aufrecht.

B „Photovoltaikanlage Haselhalde“ in Vellberg-Lorenzenzimmern
Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe nach Plansatz 3.5.1. Da der Abbau in dem für das Vorhaben vorgesehene Gebiet bereits abgeschlossen ist oder in den nächsten Jahren abgeschlossen sein wird, steht der Planung aus regionalplanerischer Sicht kein Ziel der Raumordnung entgegen.
Dies ist allerding nur der Fall, wenn der Rohstoffabbau auf der entsprechenden Teilfläche vor der Umsetzung der Planung tatsächlich abgeschlossen ist und sich aus dem Vorhaben keine Einschränkungen für den Abbau auf anderen Teilflächen des Vorranggebiets ergeben.

C „Birkich IV“ in Wolpertshausen
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

D „Herrenweg IV“ in Wolpertshausen
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Wir merken an, dass die Festlegung als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsprojekte an die Ausweisung als Unterzentrum geknüpft ist. Da Ilshofen nie als Unterzentrum genehmigt wurde, ist somit auch die Festlegung als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsprojekte unwirksam. Aufgrund dessen sind die letzten zwei Absätze von Kapitel 2.1.1 aus der Begründung zu streichen oder entsprechend einzuordnen.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel – seit dem 15.08.2025 rechtskräftig ist.

Beschlussvorschlag:
Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 09.09.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Ilshofen-Vellberg 2002 des Gemeindeverwaltungsverbands Ilshofen-Vellberg zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/121

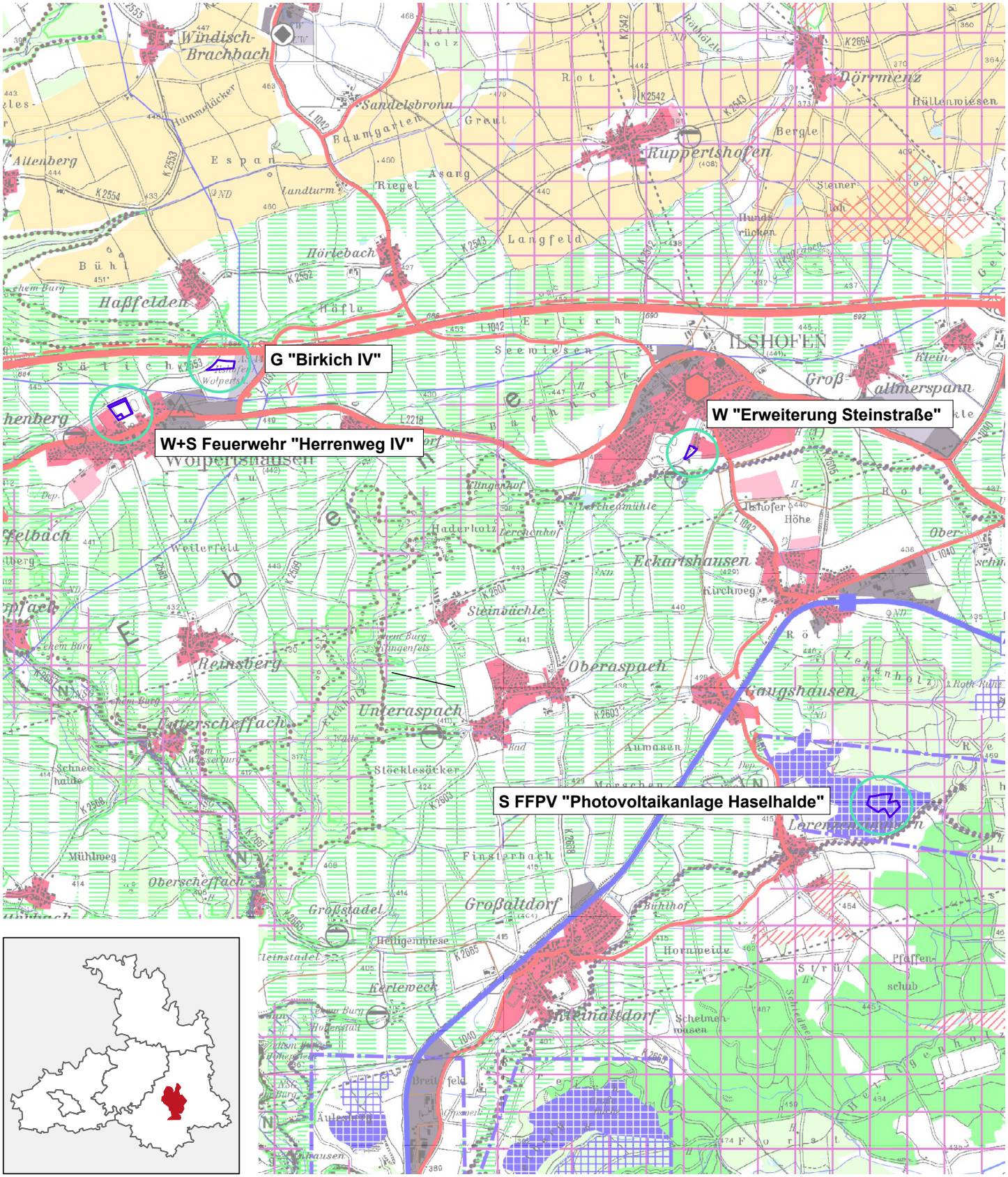
Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg
(Ilshofen, Vellberg, Wolpertshausen)
4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2002

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 09.09.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/122
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: David Zeller	

Stadt Niederstetten
10. Änderung des Flächennutzungsplans
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solarpark Adolzhausen“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage
Gemarkung/Ortsteil	Niederstetten-Adolzhausen
Lagebeschrieb	Südwestlich von Adolzhausen
Größe Geltungsbereich FNP	5,04 ha
FNP (aktuell)	LW
FNP (geplant)	S FFPV
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 11.08.2025

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind ist sie mit diesen vereinbar. Wir begrüßen die Planung als einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende und tragen keine Bedenken vor.

Die regionalplanerischen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3 werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.

Wir weisen darauf hin, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen mit der Reform der Landesbauordnung Baden-Württemberg ab dem 01.07.2025 generell verfahrensfrei gestellt werden. Die Ziele der Raumordnung sind davon unabhängig jedoch weiterhin zu beachten; d.h. bei Zielverstößen sind die Anlagen baurechtlich unzulässig. Der Regionalverband hat eine WebGIS-Lösung bereitgestellt, die eine erste Einordnung einer möglichen Betroffenheit von Zielen der Raumordnung für Bürger und Behörden zulässt. Diese finden Sie auf unserer Homepage: https://www.rvhnf.de/webgis

Beschlussvorschlag:
Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 11.08.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Solarpark Adolzhausen“ der Stadt Niederstetten zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/122

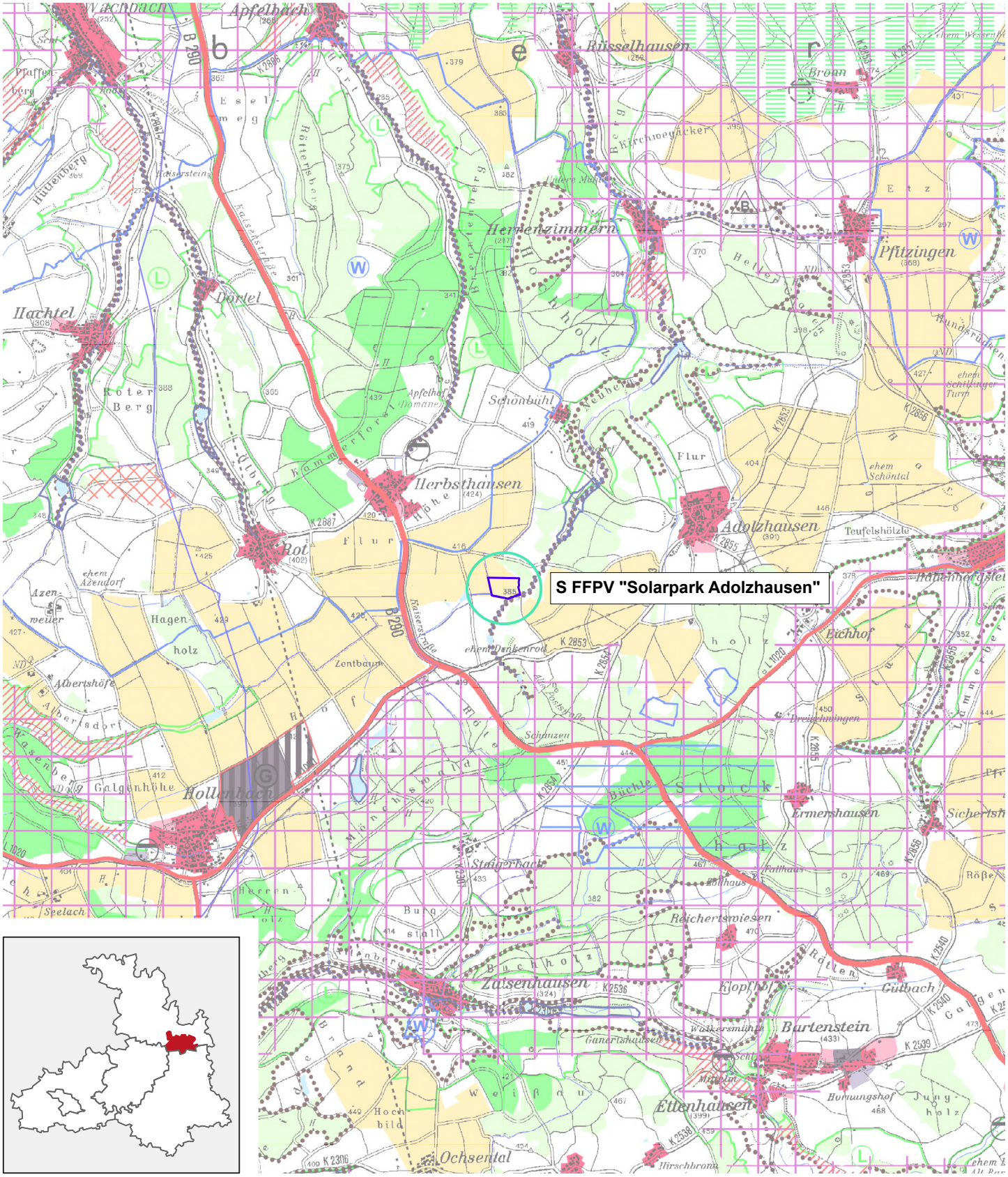
Stadt Niederstetten
10. Änderung des Flächennutzungsplans
Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Solarpark Adolzhausen"

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 11.08.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/123
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: David Zeller	

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Mergentheim
(Bad Mergentheim, Assamstadt, Igersheim)
8. Änderung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 19 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	M8.01 Sonderbaufläche Wildpark	Bad Mergentheim	S Wildpark	LW	48,7
2	M8.02 Sonderbaufläche Klinik (Caritas-Krankenhaus)	Bad Mergentheim	S Klinik	LW, G	4,42
3	M8.03 Erweiterung Sonderbaufläche Kur (Projekt MediSpa)	Bad Mergentheim	S Kur	S, Wald	1,39
4	M8.04 Ried II	Bad Mergentheim	G	LW	2,45
5	M8.05.1 Solar Schneckenberg	Bad Mergentheim - Neunkirchen	S FFPV	LW	13,0
6	M8.05.2 Solar Eschental	Bad Mergentheim - Wachbach	S FFPV	LW	6,65
7	M8.05.3 Solar Kreuz	Bad Mergentheim-Rot	S FFPV	LW	12,8
8	M8.05.4 Solar Weidenwiesen	Bad Mergentheim - Schönbühl	S FFPV	LW	4,0
9	M8.05.5 Solar Furtwiesen	Bad Mergentheim - Herbsthausen	S FFPV	LW	5,4
10	M8.05.6 Solar Sailberg	Bad Mergentheim - Apfelbach	S FFPV	LW	16,0
11	M8.06 Aufforstungsfläche Mergentheimer Holz	Bad Mergentheim - Wachbach	Wald	Erweiterung Erd- und Bauschuttdeponie	2,7
12	M8.07 Aufhebung Konzentrationszone Windkraft aus 7. Änderung FNP	Bad Mergentheim – Stuppach, Bad Mergentheim - Wachbach	LW	KoZo Windkraft	27,0
13	M8.08 Feuerwehr	Bad Mergentheim - Stuppach	S Feuerwehr	GRÜN (Sportplatz)	0,2

14	I 8.01 Solarpark Harthausen Bittenlehen	Igersheim - Harthausen	S FFPV	LW	5,4
15	I 8.02 Solarpark Neuses Nassauer Höhe	Igersheim - Neuses	S FFPV	LW	15,81
16	I 8.03 Solarpark Reisfelder Höhe	Igersheim	S FFPV	LW	14,5
17	I 8.04 Änderung Sonderbaufläche Kur in gemischte Baufläche	Igersheim	M	S Kur	1,5
18	I 8.05 Wegäcker / Rotwiesen	Igersheim - Harthausen	G	G (geplant)	3
19	I 8.06 Erweiterung Harthäuser Straße	Igersheim	W	M	2,92

Stellungnahme der Verwaltung vom 25.09.2025

Bedarf/ Umfang Flächenausweisungen Bauflächen

Wir begrüßen die Anwendung der Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg für die Bedarfsberechnung. Allerdings wird durch die Berechnung kein zusätzlicher Bedarf nachgewiesen. Dem relativen zusätzlichen Flächenbedarf von 7,03 ha stehen bei Anwendung der in den Unterlagen verwendeten Zahlen 7,24 ha an nicht beplanten oder unbebauten Wohnbauflächen in FNP und Bebauungsplänen gegenüber. Damit bestünde ein absoluter zusätzlicher Flächenbedarf von -0,21 ha. Neuausweisungen im Umfang von 2,8 ha sind daher nicht zu begründen. Ausgehend von den Werten des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2024, ergibt sich beim von uns zugrunde gelegten zehnjährigen Planungshorizont zudem lediglich ein relativer zusätzlicher Bedarf von 6,83 ha. Dem stehen bei einer von uns standardmäßige verwendeten Aktivierungsquote von 30% 6,73 ha an Flächenpotentialen gegenüber, wodurch sich aus unserer Sicht ein absoluter zusätzlicher Bedarf von 0,1 ha. Dieser trotz strengerer Werte leicht höhere Bedarf begründet sich aus unserer Sicht in einem Fehler in der mitgelieferten Darlegung der Flächenpotentiale. Dort werden 6,7 statt 6,17 ha nicht beplante Wohnbauflächen in die Berechnung einbezogen. Auch ein Bedarf von 0,1 ha begründet jedoch keine Ausweisung einer 2,8 ha großen neuen Wohnbaufläche. Wir tragen daher Bedenken gegen die Planung vor.

Wir regen einen Flächentausch mit bestehenden noch nicht beplanten Flächen im Flächennutzungsplan an, um die Erweiterung Harthäuser Straße zu ermöglichen. Außerdem bitten wir um eine Korrektur der fehlerhaften Flächenbedarfsrechnung.

Einzelflächen

Bad Mergentheim

M8.01 „Sonderbaufläche Wildpark“, ca. 48,7 ha (S)
Mit Verweis auf unsere Stellungnahmen zum Bebauungsplan [zuletzt vom 22.06.2021, auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Die Planung liegt vollständig im Regionalen Grünzug „Mittleres Taubertal“ nach Plansatz 3.1.1. Seine

wichtigsten Funktionen sind Naturschutz und Landschaftspflege insbesondere in der Talaue und an Trockenhängen, Frischluftbildung auf Talschultern und -hängen, siedlungsnahe und Langzeiterholung, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Bodenerhaltung und Land- und Forstwirtschaft. Wir sehen die Funktionen des Regionalen Grünzugs durch die Planung nicht signifikant beeinträchtigt. Aufgrund der Erholungswirkung der Planung ist sie aus unserer Sicht daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
Darüber hinaus wird das Plangebiet von einer nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegten Trasse für Hochspannungsfreileitungen durchquert. Diese Trassen sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Wir raten deshalb zu einer Abstimmung mit dem Leitungsträger.

M8.02 „Sonderbaufläche Klinik (Caritas-Krankenhaus)“, ca. 4,42 ha (S)
Mit Verweis auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vom 02.07.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] sehen wir keine Ziele der Raumordnung von der Planung betroffen. Sie ist daher mit ihnen vereinbar.

M8.03 „Erweiterung Sonderbaufläche Kur (Projekt MediSpa)“, ca. 1,39 ha (S)
Mit Verweis auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vom 04.04.2023 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Das Plangebiet wird von nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegten Trassen für Ferngasleitungen berührt. Diese Trassen sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Wir raten deshalb zu einer Abstimmung mit dem Leitungsträger. Wir gehen jedoch von der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung aus und können das Vorhaben daher mittragen.

M8.04 „Gewerbegebiet Ried II“, ca. 2,45 ha (G)
Wir weisen darauf hin, dass sich der Gewerbeflächenbedarf nach den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württembergs zu richten hat. In dem vorgelegten Bedarfsnachweis wird lediglich auf die Rolle der Stadt Bad Mergentheim und Gemeinde Igersheim als wichtige Industriestandorte und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen verwiesen. Andere Begründungen wie beispielsweise durch die Darlegung der unbebauten Gewerbeflächen, Potenzialflächen, o. Ä. sind derzeit allerdings kein Bestandteil der Begründung. Die Grundlagen zur Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs sind dahingehend zur ergänzen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass Bad Mergentheim und Igersheim durch den Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 nicht grundsätzlich als IGD-Schwerpunkte ausgewiesen wurden, sondern bestimmte Vorranggebiete. Dabei handelt es sich laut Plansatz 4.2.3.1 (Z) konkret um die Standorte Bad Mergentheim-Kernort (Drillberg) und Igersheim-Harthausen.

Außerdem wird das Plangebiet von nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegten Trassen für Ferngasleitungen berührt. Diese Trassen sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Wir raten deshalb zu einer Abstimmung mit dem Leitungsträger.

M8.05.1 „Sonderbaufläche Solar Schneckenberg“, ca. 13 ha (S)
Das Plangebiet liegt vollständig im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Sie ist nach der rechtskräftigen Teilfortschreibung Solarenergie unserer Einschätzung nach jedoch größtenteils mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Im Südosten liegt das Plangebiet allerdings teilweise im geplanten Vorranggebiet für regionalbedeutsame Windkraftanlagen TBB_31_II. Gegen diesen Teil der Planung haben wir bereits in unserer ergänzenden

Stellungnahme vom 20.09.2024 Bedenken erhoben [auf den Abdruck wird hier verzichtet]. Für uns ist nicht ersichtlich, warum in diesem Verfahren die gleiche Abgrenzung Verwendung findet. Wir halten unsere Bedenken für diesen Teil der Planung daher aufrecht.

M8.05.2 „Sonderbaufläche Solar Eschental", ca. 6,65 ha (S), M8.05.3 „Sonderbaufläche Solar Kreuz", ca. 12,8 ha (S), M8.05.4 „Sonderbaufläche Solar Weidenwiesen", ca. 4 ha (S), M8.05.5 „Sonderbaufläche Solar Furtwiesen", ca. 5,4 ha (S) und M8.05.6 „Sonderbaufläche Solar Sailberg", ca. 16 ha (S)
Für alle genannten Planungen gilt:
Da durch die Planungen keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, sind sie mit diesen vereinbar. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen zu vorhandenen Bebauungsplänen [auf den Abdruck wird hier verzichtet].

M8.06 „Aufforstungsfläche Mergentheimer Holz", ca. 2,7 ha
Das Plangebiet liegt vollständig im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Die Planung entspricht dem Plansatz.

M8.07 „Aufhebung Konzentrationszone Windkraft aus 7. Änderung FNP", ca. 27 ha
Wir nehmen die Aufhebung der Konzentrationszone zu Kenntnis.

M8.08 „Sonderbaufläche Feuerwehr", ca. 0,2 ha (S)
Mit Verweis auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 25.10.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] stufen wir die Planung als nicht regionalbedeutsam ein.

Igersheim

I 8.01 „Sonderbaufläche Solarpark Harthausen Bittenlehen", ca. 5,4 ha (S)
Mit Verweis auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 14.02.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind ist sie mit diesen vereinbar.

I 8.02 „Sonderbaufläche Solarpark Neuses Nassauer Höhe", ca. 9,17 ha + 6,64 ha (S)
Mit Verweis auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 20.01.2025 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] kommen wir zu folgender Einschätzung: Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind ist sie mit diesen vereinbar. Darüber hinaus liegt die Planung in einem Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen aus der Teilfortschreibung Solarenergie.

I 8.03 „Sonderbaufläche Solarpark Reisfelder Höhe", ca. 14,5 ha (S)
Das Plangebiet liegt vollständig im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Sie ist nach der rechtskräftigen Teilfortschreibung Solarenergie unserer Einschätzung nach jedoch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

I 8.04 „Änderung Sonderbaufläche Kur in gemischter Baufläche", ca. 1,5 ha (M)
Das Plangebiet liegt vollständig in einer Grünzäsur nach Plansatz 3.1.2. Diese sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Da sich die geplante Nutzung auf den Bestand beschränkt sehen wir keinen Zielverstoß. Wir weisen jedoch daraufhin, dass es nicht zu einer Intensivierung der Nutzung kommen darf.

I 8.05 „Gewerbeflächen Wegäcker/Rotwiesen“, ca. 11,4 ha (G)
Mit Verweis auf unsere Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren vom 30.10.2017 und 19.09.2018 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] erheben wir keine Bedenken gegen die Planung.

I 8.06 „Erweiterung Harthäuser Straße“, ca. 2,92 ha (W)
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind ist sie grundsätzlich mit diesen vereinbar, sofern ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis für Igersheim vorgelegt werden kann. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen wir vorsorglich Bedenken gegen die Planung erheben.

Darüber hinaus liegen die Plangebiete M 8.01 „Sonderbaufläche Wildpark“, M8.03 „Erweiterung Sonderbaufläche Kur (Projekt MediSpa)“, M8.05.1 „Sonderbaufläche Solar Schneckenberg“ und M8.08 „Sonderbaufläche Feuerwehr“ in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1.

Außerdem liegen die Plangebiete M 8.02 „Sonderbaufläche Klinik (Caritas-Krankenhaus)“ in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.2 und die Plangebiete M8.05.3 „Sonderbaufläche Solar Kreuz“, M8.05.5 „Sonderbaufläche Solar Furtwiesen“, M8.05.6 „Sonderbaufläche Solar Sailberg“, und I 8.02 „Sonderbaufläche Solarpark Neuses Nassauer Höhe“ in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3.

Den in diesen Plansätzen festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Beschlussvorschlag:
Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 25.09.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Mergentheim zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/123

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Mergentheim (Bad Mergentheim, Assamstadt, Igersheim)

8. Änderung des Flächennutzungsplans

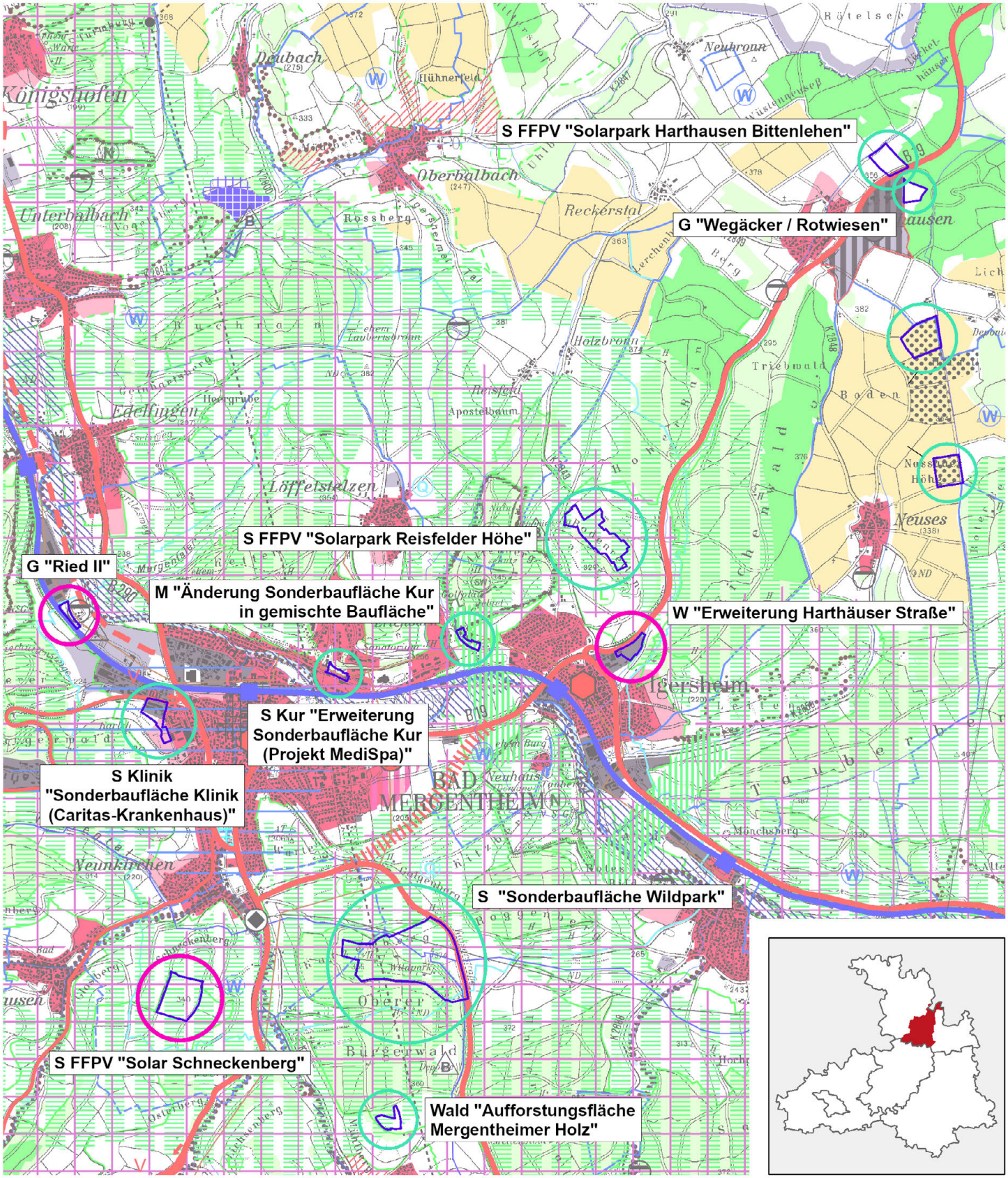
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 25.09.2025

Karte 1

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 10/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Mergentheim (Bad Mergentheim, Assamstadt, Igersheim)

8. Änderung des Flächennutzungsplans

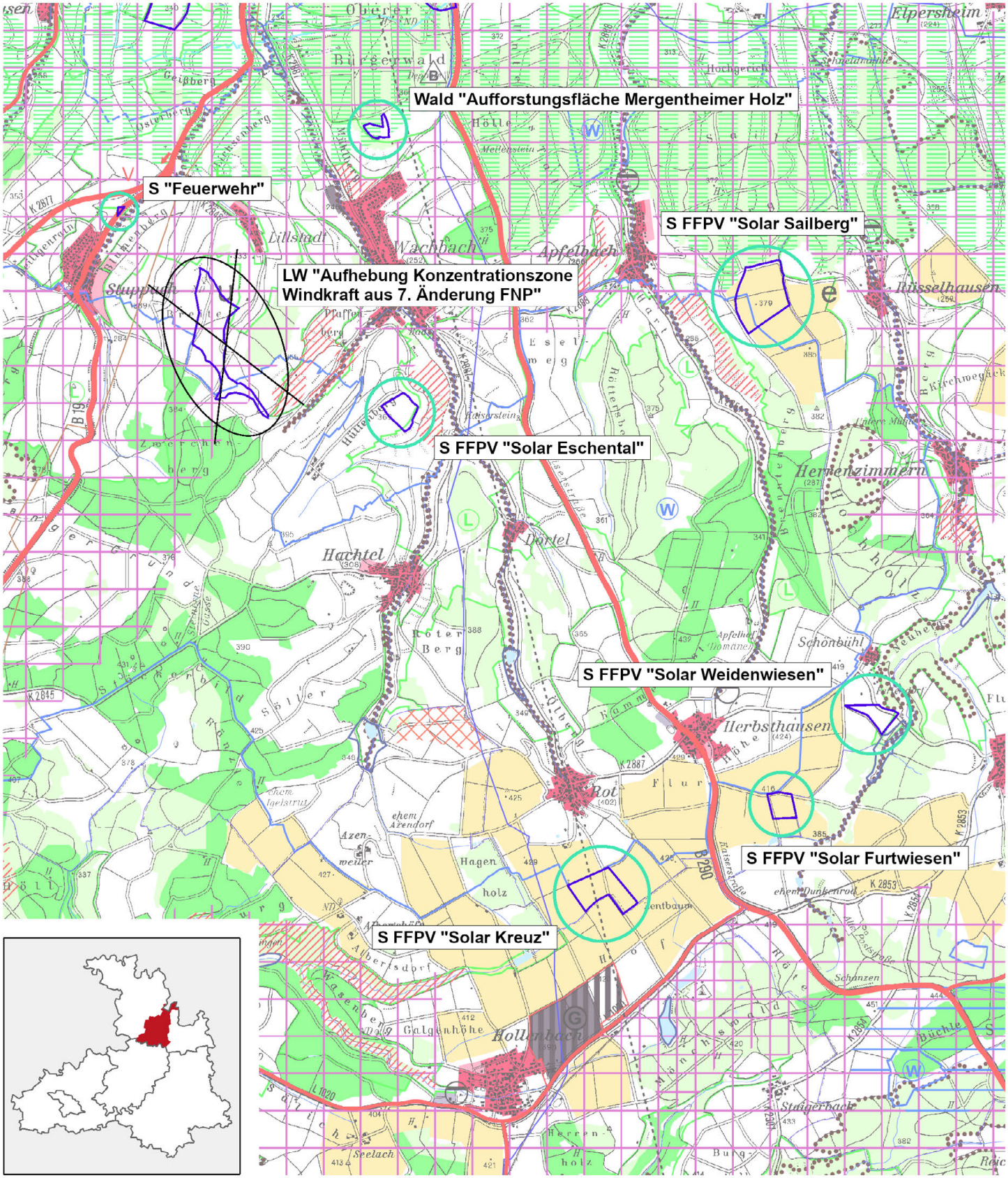
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 25.09.2025

Karte 2

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 10/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/124
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Annika Dehner	

Stadt Külsheim
Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2013
„Wind im Gewann Taubenloch“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 3 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	k. A.	Külsheim	KoZo Windkraft	Wald	0,6
2	k. A.	Külsheim	KoZo Windkraft	Wald	0,13
3	k. A.	Külsheim	KoZo Windkraft	Wald	0,13

Stellungnahme der Verwaltung vom 08.09.2025

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, die rechtskräftige Teilfortschreibung Windenergie sowie die in Aufstellung befindliche Teilfortschreibung Windenergie II zu folgender Einschätzung:

Bei der Planung handelt es sich um eine isolierte Positivplanung mit drei Teilflächen, die in Summe 0,86 ha groß sind und in ihrer Darstellung sehr kleinflächig zugeschnitten sind, sodass die Flächen 2 und 3 lediglich die Fundamente der Windkraftanlagen umfassen sollen. Alle drei Flächen liegen außerhalb von rechtskräftigen sowie geplanten Vorranggebieten für regionalbedeutsame Windkraftanlagen.

Die beiden kleineren südlichen Flächen liegen vollständig in einem nach Plansatz 3.2.4 ausgewiesenen Vorranggebiet für Forstwirtschaft. Diese Vorranggebiete sind vorrangig für die waldbauliche Nutzung und die Erfüllung standortgebundener wichtiger ökologischer und gesellschaftlicher Funktionen in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten. In den Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der waldbaulichen Nutzung und den ökologischen und gesellschaftlichen Funktionen nicht vereinbar sind. Ausnahmsweise können Standorte für die Errichtung von regionalbedeutsamen Windkraftanlagen zulässig sein. Die in der Begründung in Kapitel 5.2 vorhandenen Ausführungen sind ausreichend, um eine Vereinbarkeit mit den Ausnahmevoraussetzungen zu beurteilen. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit im Vorranggebiet für Forstwirtschaft ist in den südlichen Flächen aus Sicht des RVHNF gegeben. Wir erheben gegen diese Teilflächen deshalb keine Bedenken.

Die nordöstliche Fläche liegt dagegen praktisch komplett innerhalb eines nach Plansatz 3.2.1 ausgewiesenen Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen sind die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten und ggf. zu verbessern bzw. wiederherzustellen. Sie sind in ihrer Gesamtheit vor der Intensivierung der Raumnutzung zu bewahren. Eine Windenergieplanung innerhalb des Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege ist deshalb im Regelfall nicht möglich. Insbesondere wenn es sich, wie in diesem Fall, um ein Vorranggebiet mit Waldcharakter handelt sind erhebliche Konflikte zu sehen. Da dieser Sachverhalt darüber hinaus in den aktuellen Unterlagen nicht benannt ist, erhebt der RVHNF Bedenken gegen die Teilfläche im nordöstlichen Bereich.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 08.09.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2013 „Wind im Gewann Taubenloch“ der Stadt Külsheim zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/124

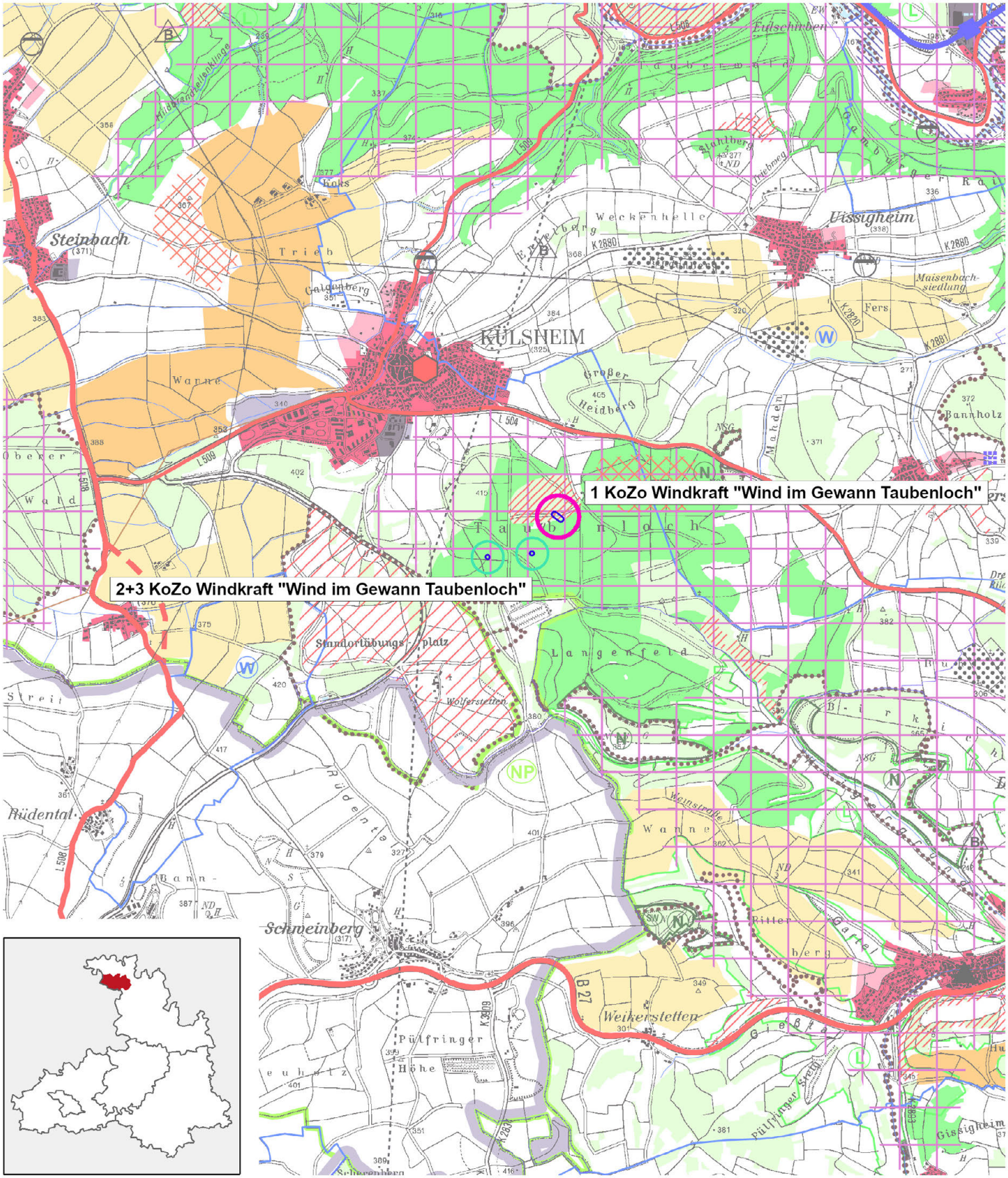
Stadt Külsheim
Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2013
„Wind im Gewann Taubenloch“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 08.09.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 10/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/125
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: David Zeller	

Stadt Külsheim
Änderung des Flächennutzungsplans 1. Teilfortschreibung 2013
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Waiden“
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Ausweisung eines Gebiets für Veranstaltungen, ein Chaletdorf, etc.
Gemarkung/Ortsteil	Külsheim
Lagebeschrieb	nördlich der Ortslage Eiersheim
Größe Geltungsbereich FNP	1,3 ha
FNP (aktuell)	G
FNP (geplant)	M
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Brachfläche

Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan vom 05.08.2025

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir weiterhin keine Bedenken vor.

Die Einzelhandelsnutzung betrachten wir als nicht regionalbedeutsam.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 05.08.2025 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans 1. Teilfortschreibung 2013 und des Bebauungsplanverfahrens „Waiden“ der Stadt Külsheim zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/125

Stadt Külsheim

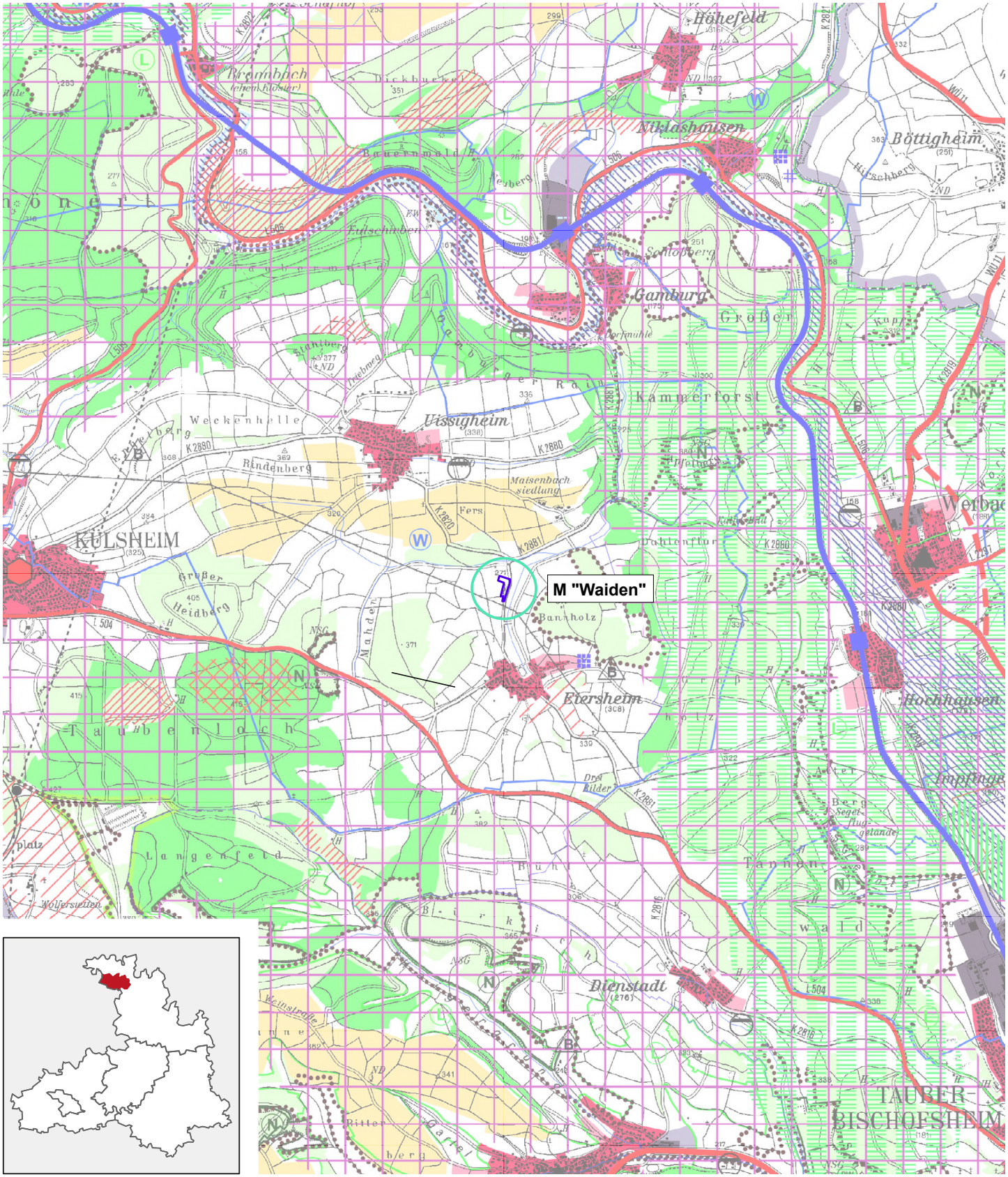
Änderung des Flächennutzungsplans 1. Teilfortschreibung 2013
Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Waiden"

Beteiligung
Stand: 05.08.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/126
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: David Zeller	

Stadt Wertheim
Änderung des Flächennutzungsplans 89
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Areal Schweizer Stuben“ – 1. Abschnitt
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Ausweisung eines Wohngebiets
Gemarkung/Ortsteil	Wertheim-Bettingen
Lagebeschrieb	westlich von Bettingen
Größe Geltungsbereich FNP	2,85 ha
FNP (aktuell)	S
FNP (geplant)	W
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Sportplatz

Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Beteiligung vom 05.06.2025

Unsere Stellungnahme bezieht sich sowohl auf den Flächennutzungsplan als auch auf den oben genannten Bebauungsplan.

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Aufgrund der kommunalen Besonderheiten wie dem IGD-Schwerpunkt und der deutlichen baulichen Vorprägung können wir den Bedarf von 2,85 ha im Ortsteil Bettingen anerkennen. Wir weisen allerdings darauf hin, dass für die Umsetzung des Gesamtkonzepts Areal Schweizer Stuben mit den drei weiteren Bauabschnitten aus unserer Sicht aktuell kein örtlicher Bedarf besteht. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der dargestellten Flächenreserven bezogen auf die Gesamtstadt. Zudem sollten verstärkt die in der Begründung des Bebauungsplans dargelegten Innenentwicklungsoptionen in der Gesamtstadt nachverdichtet werden.

Die in Plansatz 4.2 festgelegte Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha wird eingehalten.

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein nach Plansatz 3.4.1 ausgewiesenes Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz an. Da die Planung außerhalb des HQ100 Bereich liegt sehen wir keine Beeinträchtigung des Vorranggebiets. Wir begrüßen die in den Unterlagen

geplante Auseinandersetzung mit dem HQ extrem. Zudem ist in den Unterlagen zu korrigieren, dass es sich um ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und nicht wie dargestellt um ein Vorbehaltsgebiet handelt.

Die regionalplanerischen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1) werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.

Wir weisen zudem daraufhin, dass in Bettingen nur der IDG-Schwerpunkt in der Raumnutzungskarte als Siedlungsbereich ausgewiesen ist und im Textteil nach Plansatz 2.4.1 als gebietsscharfer Siedlungsbereich festgelegt ist. Dies ist in Kapitel 4.3.2 der Begründung des Bebauungsplans anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 05.06.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans 89 und des Bebauungsplanverfahrens „Areal Schweizer Stuben – 1. Abschnitt“ der Stadt Wertheim zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/126

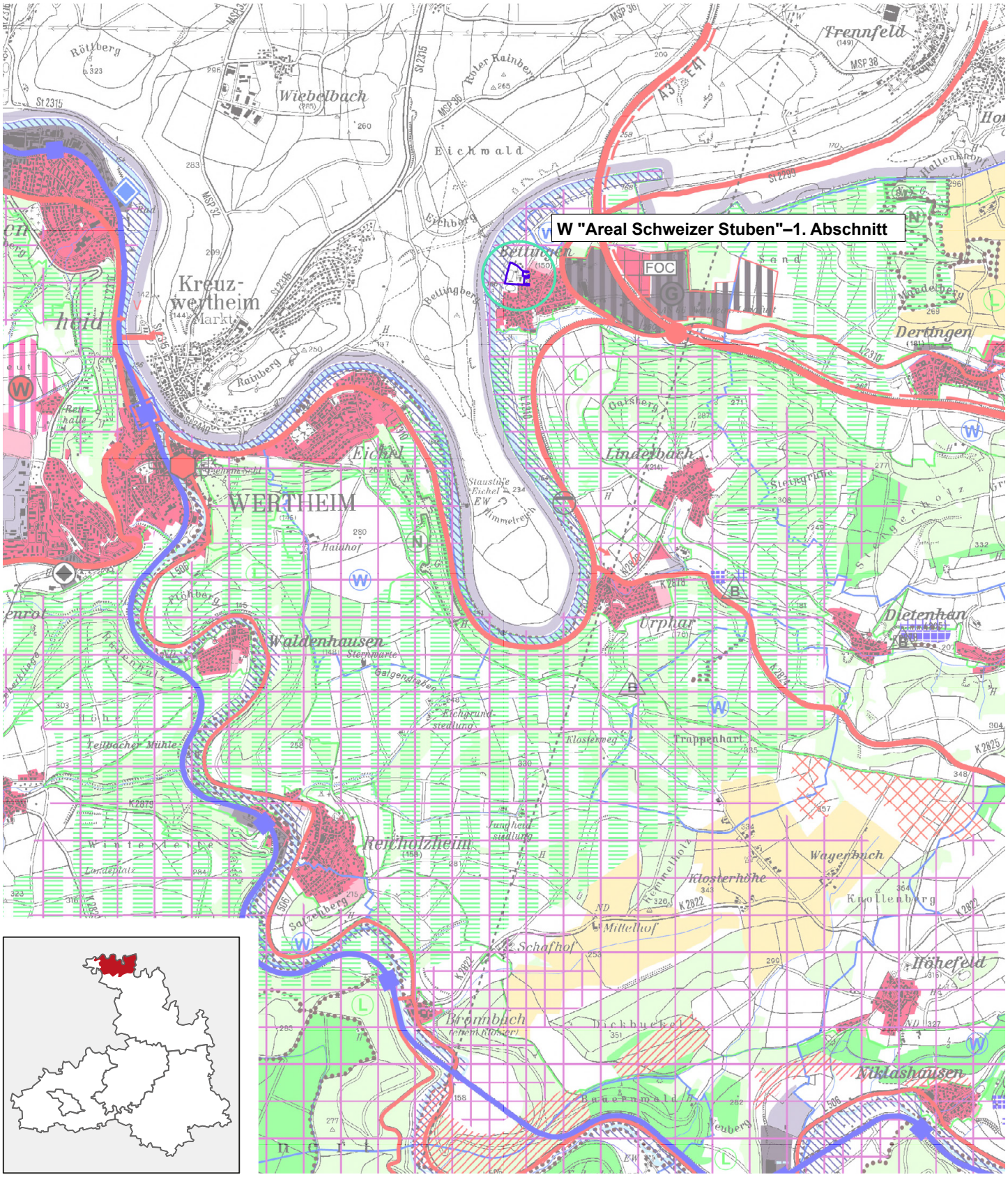
Stadt Wertheim
Änderung des Flächennutzungsplans 89
Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Areal Schweizer Stuben" – 1. Abschnitt

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 05.06.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/127
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Dr. Martin Heberling	

Stadt Wertheim
Änderung des Flächennutzungsplans 89
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „4. Änderung Industriegebiet I Bestenheid – Hafenstraße“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Umnutzung SO Hafen-Logistik in GI für emissionsstarkes Gewerbe
Gemarkung/Ortsteil	Wertheim-Bestenheid
Lagebeschrieb	Gewerbegebiet Bestenheid beim Mainhafen
Größe Geltungsbereich FNP	3,9 ha
FNP (aktuell)	G, SO Hafen-Logistik
FNP (geplant)	G
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Bisherige Nutzung	gewerbliche Nutzung, Baulücken, Nutzungen i. V. m. Mainhafen

Stellungnahme der Verwaltung vom 11.09.2025

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 11.09.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans 89 und des Bebauungsplanverfahrens „4. Änderung Industriegebiet I Bestenheid – Hafenstraße“ der Stadt Wertheim zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/127

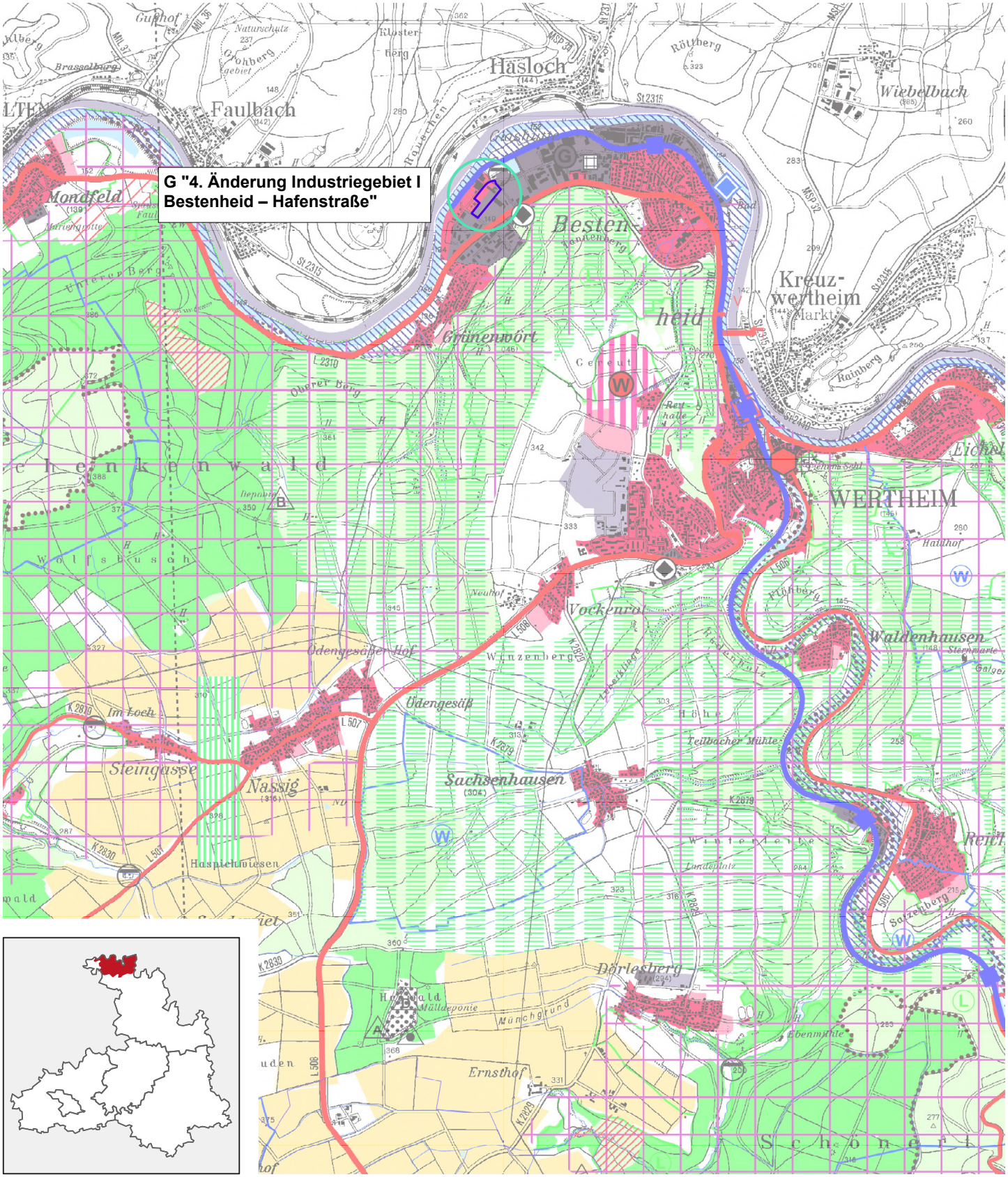
Stadt Wertheim
Änderung des Flächennutzungsplans 89
Parallelverfahren zum Bebauungsplan "4. Änderung Industriegebiet I Bestenheid – Hafenstraße"

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 11.09.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 11/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/128
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: David Zeller	

Gemeinde Obersontheim
Bebauungsplan „Rötberg I“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung eines Wohngebiets
Gemarkung/Ortsteil	Obersontheim
Lagebeschrieb	Am südlichen Rand des Siedlungskörpers
Größe Geltungsbereich	5,96 ha
FNP	LW
Entwicklungsgebot FNP	Nicht eingehalten
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	WA, GB
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 10.07.2025

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

In unserer Stellungnahme zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans Oberes Bühlertal haben wir vorsorglich Bedenken gegen neue Wohnbauflächen in Obersontheim erhoben, da die Bedarfsberechnung aus unserer Sicht unvollständig war. Somit ist der Bedarf für die Wohnbaufläche „Rötberg I“ nicht ausreichend nachgewiesen, weshalb wir auch hier vorsorglich Bedenken erheben. Die ausführliche Bedarfsberechnung ist lediglich im Flächennutzungsplan erforderlich. Der Bedarf muss jedoch in Bebauungsplan und Flächennutzungsplan nachvollziehbar begründet werden. Wenn das erfolgt, können wir unsere Bedenken bezüglich des Bedarfs zurücknehmen.

Für Obersontheim legt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 eine Mindestbruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar fest. Dieser Wert wird nach unserer Berechnung zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht erreicht. Private und öffentliche Grünflächen sind ebenso wie neu angelegte Verkehrsflächen in die Bruttowohndichteberechnung mit einzubeziehen. Lediglich die Fläche für Gemeinbedarf, sowie die bereits bestehenden Verkehrsflächen können ausgespart werden. Daher ergibt sich zum aktuellen Zeitpunkt eine Bruttowohndichte von nur

40 Einwohnern pro Hektar. Dieser Umstand muss im weiteren Verfahren, beispielsweise durch die Verkleinerung der Baugrundstücke oder durch die Aufnahme der im Vorentwurf eingezeichneten möglichen Baugebietserweiterung im Norden, korrigiert werden.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets liegt zudem innerhalb der nach Plansatz 3.1.2 festgelegten Grünzäsur „Obersontheim / Bühlertann“. Grünzäsuren können auf Ebene der Bauleitplanung auf der Basis von Landschafts- oder Grünordnungsplänen ausgeformt und in geeigneter Form gesichert werden.

Wir begrüßen daher grundsätzlich den Bezug auf den Abstimmungstermin im Oktober 2023 sowie die Untersuchung zur „Feststellung der ökologischen und freiraumplanerischen Wertigkeit und Maßnahmenvorschläge zur Sicherung der Grünzäsur in Bezug auf aktuelle Planungen“ des Büros GEKOPLAN.

In der Niederschrift zum Abstimmungstermin ist festgehalten, dass in den Bebauungsplänen, die die Grünzäsur laut aktueller Raumnutzungskarte berühren, die laut Konzept geplanten Aufwertungen der Grünzäsur über Festsetzungen aufgenommen werden müssen. Das ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht erfolgt, weshalb wir auch hier vorsorglich Bedenken erheben. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist dies nachzuholen.

Nach erfolgter Aufnahme dieser Festsetzungen können wir eine Ausformung der Grünzäsur an dieser Stelle mittragen. Für eine großflächige Verschiebung der Grünzäsur wie in den Unterlagen dargestellt, die spätestens durch den Eingriff im westlichen Bereich durch eine Erweiterung des „KÄRCHER“-Areals im „Gemeinsamen Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ notwendig sein wird, benötigt es aus unserer Sicht zunächst ein interkommunales Konzept. Dies kann beispielsweise in Form eines Landschafts- oder Grünordnungsplans auf interkommunaler Ebene erfolgen, der detaillierte Ausgleichsmaßnahmen enthalten muss. Darin sollte die genaue, möglichst parzellenscharfe neue Abgrenzung der Grünzäsur festgelegt sein. Wir regen dazu einen interkommunalen Abstimmungstermin unter Einbeziehung des Planungsbüros und des Regionalverbands an.

Weiter weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegte Trassen für Ferngasleitungen berührt. Diese Trassen sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Wir raten deshalb zu einer Abstimmung mit dem Leitungsträger.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 10.07.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren „Rötberg I“ der Gemeinde Obersontheim zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/128

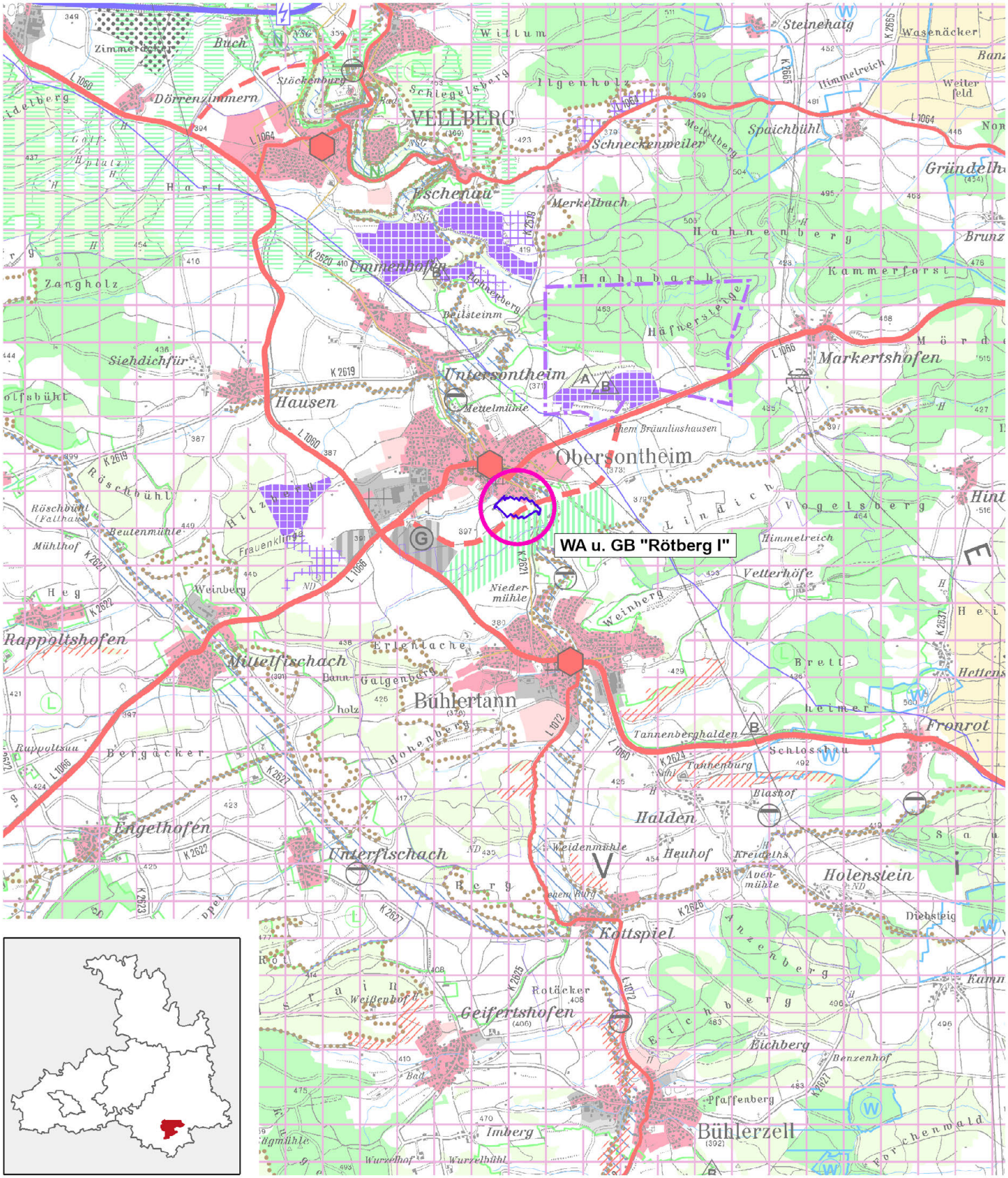
Gemeinde Obersontheim
Bebauungsplan „Rötberg I“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 10.07.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 10/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/129
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: David Zeller	

Gemeinde Satteldorf
Bebauungsplan „Winterwiesen III“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Ausweisung eines Wohngebiets
Gemarkung/Ortsteil	Satteldorf-Gröningen
Lagebeschrieb	Am nordwestlichen Ortsrand des Siedlungskörpers
Größe Geltungsbereich	4,25 ha
FNP	W, LW
Entwicklungsgebot FNP	Teilweise eingehalten
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	WA
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 12.08.2025

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die Bedarfsberechnung ist zum aktuellen Zeitpunkt noch unvollständig. Die reine Annahme, dass die bestehenden Baulücken den Flächenbedarf nicht überschreiten würden, reicht nicht dafür aus, auf ihre vollständige Auflistung zu verzichten. Baulücken sind unabhängig von den aktuellen Besitzverhältnissen darzustellen und zu 30% anzurechnen.

Wir weisen darauf hin, dass die Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für den 31.12.2023 eine Einwohnerzahl von 5.627 Einwohnern nennen. Die in den Unterlagen angegebenen 5.717 Einwohner sind der Prognosewert für 2025. Wir bitten darum dies zu korrigieren. Mit diesen angepassten Daten ergibt sich beim von uns angelegten Planungshorizont bis 2030 ein absoluter Bedarf von 6,91 ha für die Gemeinde Satteldorf. Wie bereits erwähnt sind davon jedoch noch die bestehenden Baulücken zu 30 %, sowie die Flächen des zweiten Bauabschnitts des Wohngebiets „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ abzuziehen, um den korrekten relativen Bedarf zu ermitteln.

Wir begrüßen die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0.

Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden. Wir müssen daher zum aktuellen Zeitpunkt vorsorglich Bedenken gegen die Planung erheben, gehen jedoch davon aus, dass diese im Laufe des Verfahrens ausgeräumt werden können.

Die regionalplanerischen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 12.08.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren „Winterwiesen III“ der Gemeinde Satteldorf zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/129

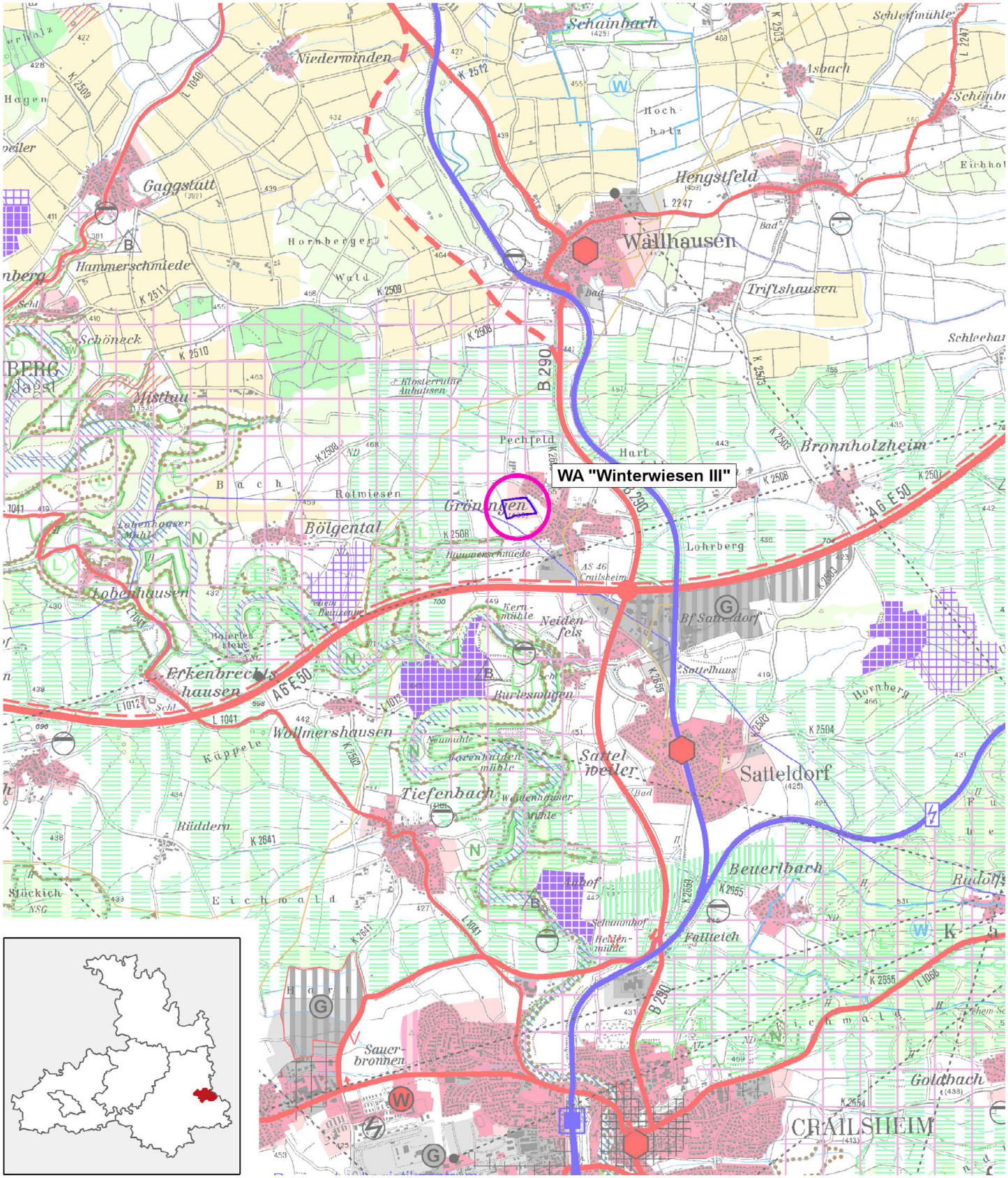
Gemeinde Satteldorf
Bebauungsplan „Winterwiesen III“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 12.08.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 10/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN Planungsausschuss	VORLAGE: (PA) 11/130
	Anlage: 1
7. November 2025 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3 Bearbeiter: Elena Schmitt	

Gemeinde Neckarwestheim
Bebauungsplan „KI-Rechenzentrum“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung KI-Rechenzentrum
Gemarkung/Ortsteil	Neckarwestheim
Lagebeschrieb	Östlich des ehemaligen Kernkraftwerks
Größe Geltungsbereich	3,9 ha
FNP	LW
Entwicklungsgebot FNP	Nicht eingehalten
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	SO KI-Rechenzentrum
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft, Wald, Verkehrsfläche

Stellungnahme der Verwaltung vom 25.09.2025

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzugs „Neckartal südlich Heilbronn und Schozachbecken“. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die wichtigsten Funktionen des Regionalen Grünzugs sind Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Hochwasserretention, Luftaustausch insbesondere für die Siedlungsflächen in Mulden und Tälern, siedlungsnahe Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Die Planung liegt zudem in einer Engstelle des Regionalen Grünzugs. Der Eingriff in den Regionalen Grünzug beträgt ca. 2,9 ha. Wir begrüßen, dass aufgrund der informellen Abstimmungen im Vorfeld das Plangebiet bereits verkleinert und der Eingriff in den Regionalen Grünzug reduziert wurde.

Soweit es aufgrund der Bedeutung für die Allgemeinheit oder für die Funktion des Regionalen Grünzuges unabweisbar erforderlich ist und keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen, können in Ausnahmefällen der Abbau von Lagerstätten, standortgebundene Anlagen, wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe und technische

Infrastruktur, sowie Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden, soweit die Funktionen des Regionalen Grünzuges dadurch nicht in Frage gestellt werden. Die Funktionsfähigkeit der Regionalen Grünzüge soll dann gegebenenfalls durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen erhalten werden. Besonderen Schutz vor solchen Ausnahmefällen sollen vor allem jene kleinräumigeren Freiraumbereiche zwischen den Siedlungen außerhalb der Grünzüge genießen, wenn deren Breite weniger als 1.000 m beträgt.
Da es sich bei der Lage des Plangebiets um eine Engstelle des Regionalen Grünzugs handelt (ca. 400 Meter) und es sich bei dem geplanten Rechenzentrum nicht um eine technische Infrastruktur handelt, kann die Ausnahmeregelung hier nicht angewendet werden.

Eine Ausformung des Regionalen Grünzugs ist aufgrund der Größe des Plangebiets innerhalb des Regionalen Grünzugs (ca. 2,9 ha) auch nicht möglich. Ausformungen sind in der Regel nur bis zu 1 ha möglich.

Da weder die Ausnahmeregelung greift noch eine Ausformung möglich ist, wäre eine Regionalplanänderung für die Umsetzung der Planung in Erwägung zu ziehen. Diese passt jedoch nicht mit dem vorgesehenen Zeitplan für die Realisierung des KI-Rechenzentrums zusammen, da Regionalplanänderungen in der Regel mindestens zwei Jahre in Anspruch nehmen.

Aus diesem Grund wäre die Planung aus Sicht des RVHNF nur durch ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG umsetzbar. Die höhere Raumordnungsbehörde, somit das Regierungspräsidium Stuttgart, kann in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
Die Standortbindung der Planung ist nachzuweisen und es muss konkret begründet werden, warum nur der vorgesehene Standort für die Umsetzung der Planung möglich ist. Aufgrund der Anforderungen an den vorhandenen Netzanschluss sehen wir eine Standortbindung als grundsätzlich herleitbar an. Wir begrüßen in dem Zusammenhang die Erarbeitung der beiliegenden Flächenvariantenprüfung. In diese sollte noch die Prüfung der Fläche nördlich des aktuellen Plangebiets aufgenommen werden, da hier eine Weißfläche im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vorhanden ist. In der Flächenvariantenprüfung sollte erläutert werden, warum diese Fläche nicht für die Realisierung der Planung zur Verfügung steht.
Erfolgt dies auf nachvollziehbare Weise, kann der RVHNF das Zielabweichungsverfahren positiv begleiten; die Entscheidung über die Stellungnahme des RVHNF im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens trifft jedoch das regionale Gremium.

Dem Vorhaben steht somit aktuell ein Ziel der Raumordnung entgegen. Wir müssen daher derzeit formal Bedenken gegen die Planung erheben.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung vom 25.09.2025 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren „KI-Rechenzentrum“ der Gemeinde Neckarwestheim zur Kenntnis.

Anlage:

- Anlage zur Vorlage (PA) 11/130

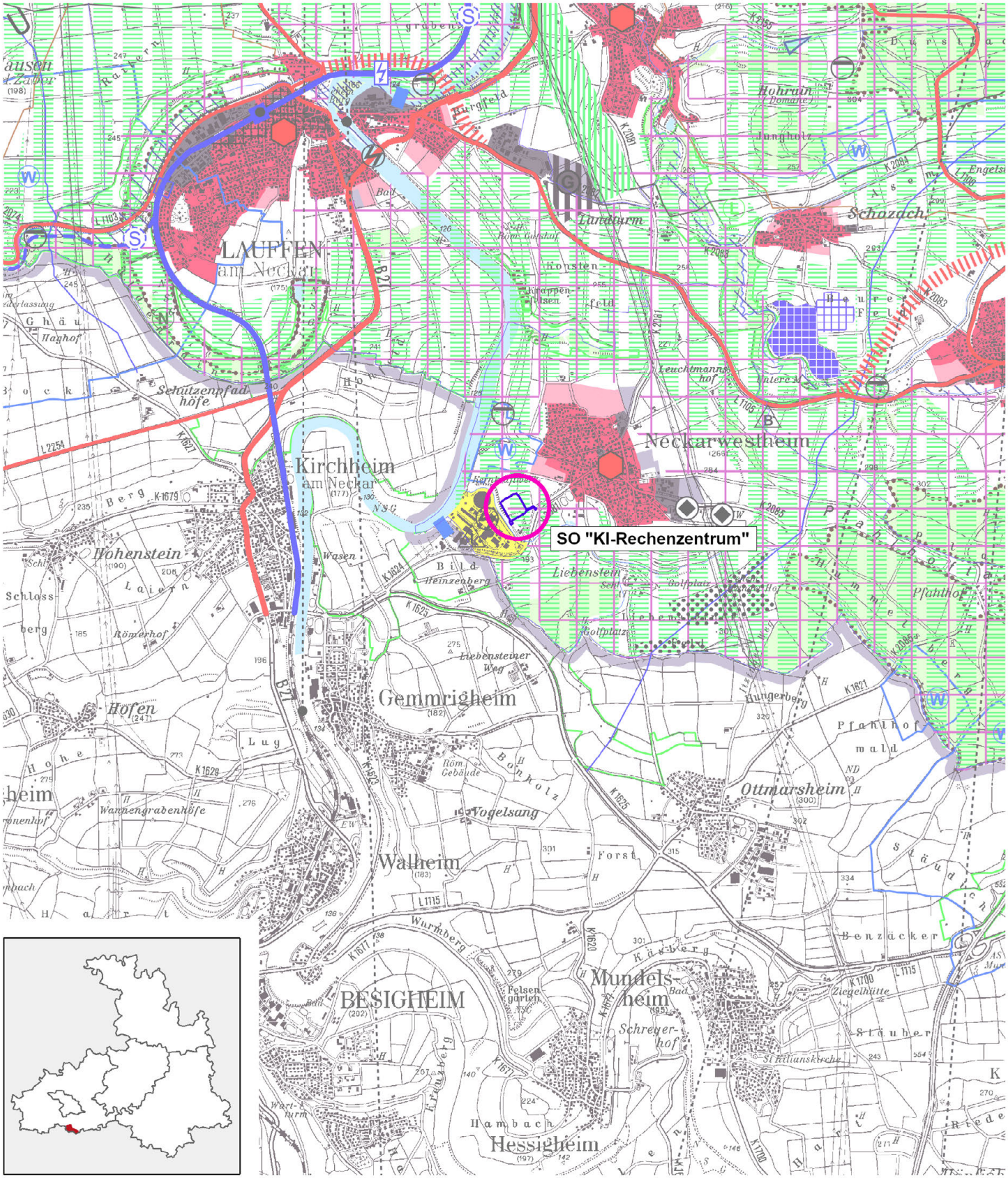
Gemeinde Neckarwestheim
Bebauungsplan „KI-Rechenzentrum“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 25.09.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 10/2025
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19