| | |
|---|---|
| **REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/142 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Elena Schmitt | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Neuenstadt am Kocher (Neuenstadt a.K., Hardthausen, Langenbrettach)**
**4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

**Planungsziel:** 6 Einzeländerungen (ohne redaktionelle Anpassungen)

| Nr. | Flächenbezeichnung | Ortsteil | gepl. Nutzungsart | bish. Nutzungsart | ha |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Feuerwehr | Neuenstadt | S Feuerwehr | LW | 0,9 |
| 2 | Steinäcker | Neuenstadt | G | LW | 3,8 |
| 3 | Solarpark Ziegelgrund und Krebsen | Hardthausen-Gochsen | S FFPV / GRÜN | LW | 13,4 |
| 4 | FFPV-Anlage Schnecke | Hardthausen-Gochsen | S FFPV / GRÜN | LW | 1,6 |
| 5 | Wannenstraße (Berichtigung) | Neuenstadt – Stein a. K. | WA | MI | 0,8 |
| 6 | Ortsbauplan, 12. Änderung | Hardthausen-Lampoldshausen | WA | MI | 0,3 |

## Stellungnahme der Verwaltung vom 29.01.2026

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

*Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“, Neuenstadt am Kocher, 0,9 ha*
Wie in den Unterlagen richtig dargestellt wird, liegt das Plangebiet innerhalb einer Weißfläche. Da somit keine Ziele der Raumordnung betroffen sind, erheben wir keine Bedenken gegen die Planung.

*Gewerbliche Baufläche „Steinäcker“, Neuenstadt am Kocher, 3,8 ha*
Gewerbefläche außerhalb der IGD-Schwerpunkte ist insbesondere für das lokale Gewerbe vorgesehen. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass die Planung für diese Zielgruppe erfolgt. Wir bitten darauf aufbauend, die Begründung mit Blick auf den Umfang der Planung zu verdichten. Z.B. Gegenüberstellung der Anzahl der vorgesehenen Baugrundstücke und Anfragen (siehe auch Stellungnahme vom 08.09.2025 im Zuge Verfahrens zum Bebauungsplan „Autobahn – West – 3. Abschnitt“). Wir halten die Ausführungen zum Aufsiedlungshorizont unter Verweis auf die vergangene gewerbliche Entwicklung für plausibel.

*Sonderbaufläche „Solarpark Ziegelgrund und Krebsen, Hardthausen-Gochsen, 12, 6 ha, Grünfläche, 0,8 ha*

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.05.2025 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Solarpark Ziegelgrund und Krebsen“ [auf den Abdruck wird hier verzichtet].

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Plangebiet liegt vollständig im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Für FFPV gibt die TF Solarenergie gesonderte Regelungen vor.

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen nach der Teilfortschreibung Solarenergie (Nordöstlich Neuenstadt a. K.-Bürg, nordwestlich Hardthausen a. K.-Gochsen) nach Plansatz 4.2.3.4 und dieser Teil ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Innerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung einer FFPV-Anlage möglich.

Außerhalb des Vorbehaltsgebiets liegt die Planung innerhalb des Regionalen Grünzugs und überwiegend in landwirtschaftlich hochwertigsten Bereichen. Somit ist die Funktion Landwirtschaft des Regionalen Grünzugs beeinträchtig und die Planung ist in diesem Bereich auch nach Rechtskraft der Teilfortschreibung Solarenergie nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Wir tragen daher Bedenken gegen die Planung in diesem Bereich vor.

Das Plangebiet ist im weiteren Verfahren an das Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen der Teilfortschreibung Solarenergie und die regionalplanerischen Belange in den Unterlagen anzupassen.

*Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnecke“, Hardthausen-Gochsen, 1,1 ha, Grünfläche, 0,5 ha (nachrichtliche Übernahme)*

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 26.05.2020 und vom 04.11.2020 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnecke“ [auf den Abdruck wird hier verzichtet].

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Tatsache, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionen des Regionalen Grünzuges zu sehen sind, haben wir die Planung damals als nicht regionalbedeutsam mitgetragen. Dies gilt auch mit Rechtskraft der Teilfortschreibung Solarenergie.

Zu den Berichtigungen sowie den redaktionellen Anpassungen haben wir keine Anmerkungen und erheben keine Bedenken.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Neuenstadt am Kocher (Neuenstadt a.K., Hardthausen, Langenbrettach)**

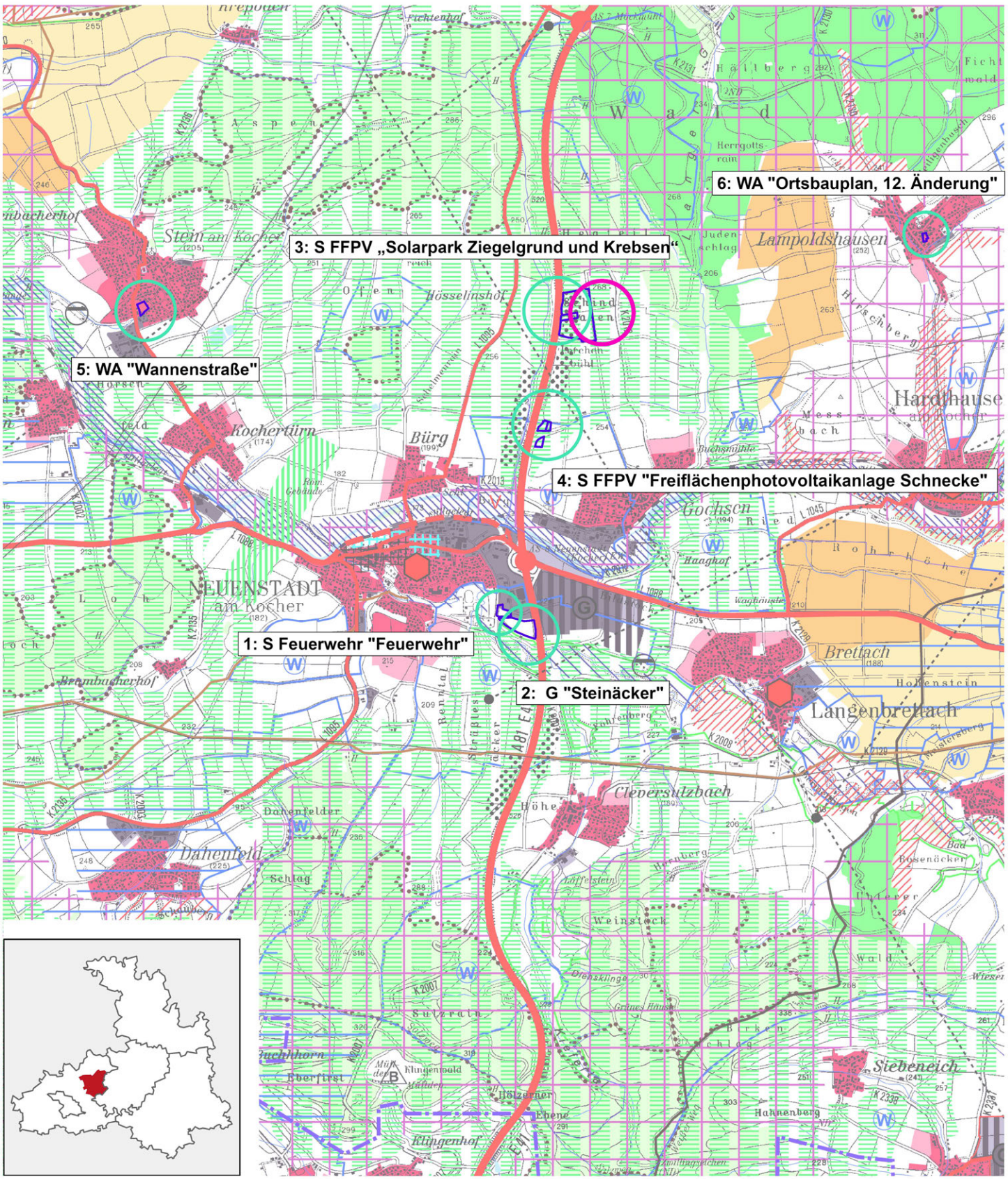
**4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 29.01.2026

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000




**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/143 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Elena Schmitt | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Rappenau**
**(Bad Rappenau, Kirchardt, Siegelsbach)**
**6. Änderung des Flächennutzungsplans 2013 / 2014**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Agri-PV im Stützen“**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Errichtung einer Agri-PV-Anlage |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Bad Rappenau |
| **Lagebeschrieb** | Östlich von Treschklingen |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 20,8 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | S Agri PV |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan vom 29.01.2026

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

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

Die Aussagen in den Unterlagen zum Thema Solarenergie im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind im weiteren Verfahren zu korrigieren und an die rechtskräftige Teilfortschreibung Solarenergie anzupassen (Plansatz 4.2.3.4 und Plansatz 3.1.1). Auch die in den Unterlagen abgedruckten Planhinweiskarten sind veraltet und sollten nicht abgedruckt werden.

## Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Rappenau**
**(Bad Rappenau, Kirchardt, Siegelsbach)**

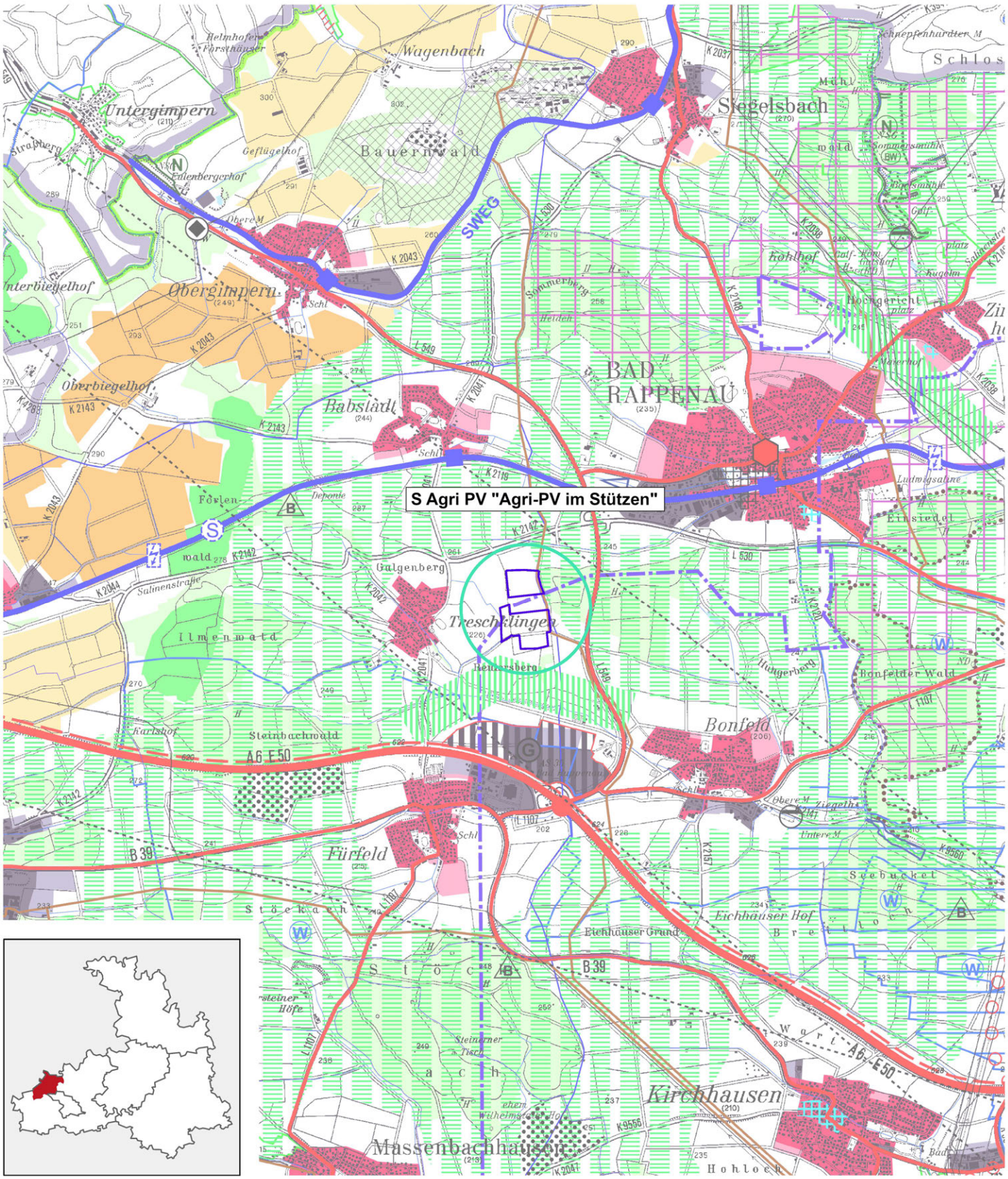
**6. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Agri-PV im Stützen“**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 29.01.2026

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/144 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Elena Schmitt | Vorgang: |

**Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu**
**(Güglingen, Pfaffenhofen, Zaberfeld)**
**12. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

**Planungsziel:** 1 Einzeländerung

| Nr. | Flächenbezeichnung | Ortsteil | gepl. Nutzungsart | bish. Nutzungsart | ha |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Feuerwehr Pfaffenhofen | Pfaffenhofen | M | GRÜN | 0,09 |

## Stellungnahme der Verwaltung vom 17.12.2025

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu folgender Einschätzung:

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

## Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu**
**(Güglingen, Pfaffenhofen, Zaberfeld)**
**12. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

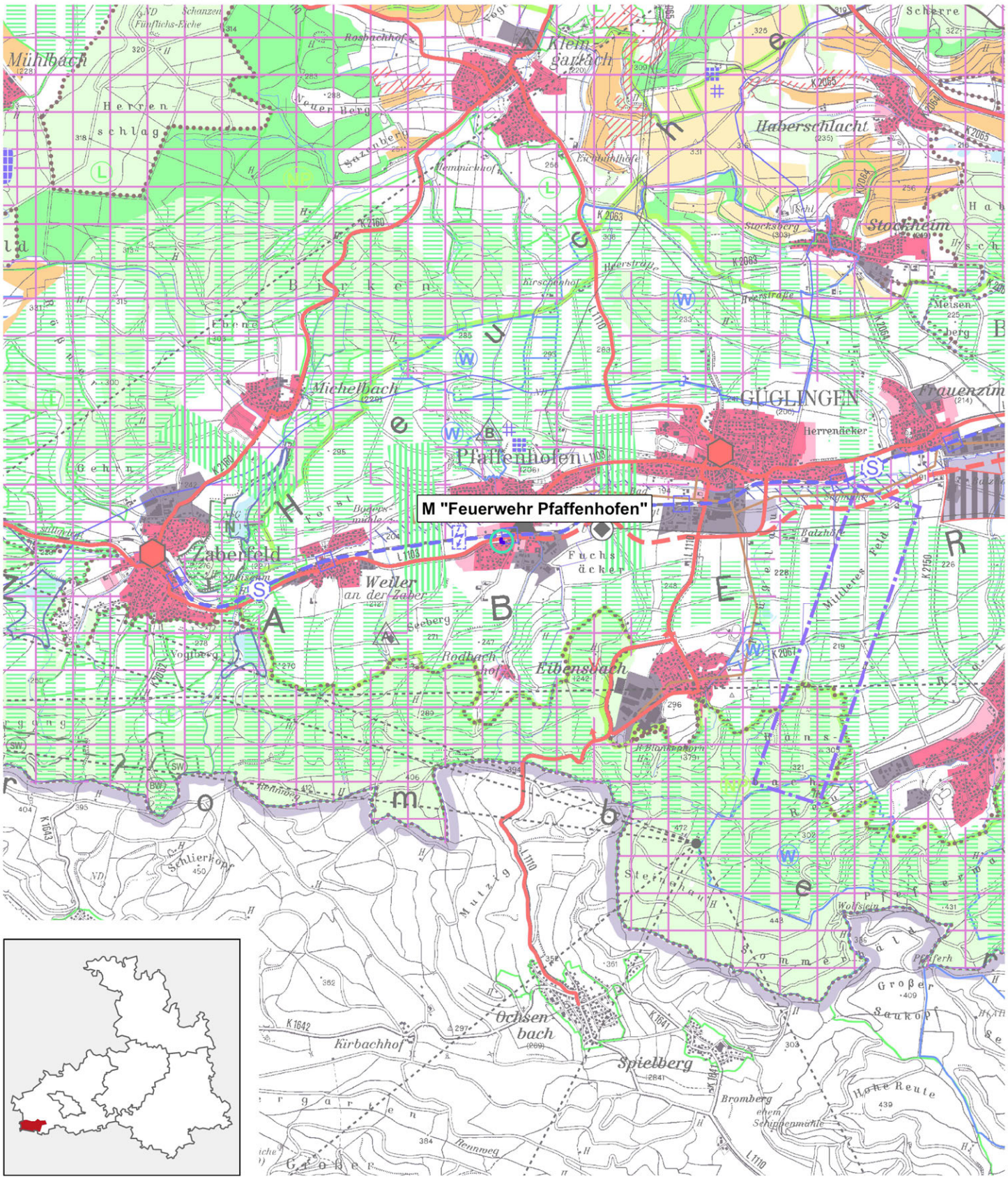
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 17.12.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

**Karte 1**

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/145 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Elena Schmitt | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Lauffen am Neckar**
**(Lauffen am Neckar, Neckarwestheim, Nordheim)**
**2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (KI-Rechenzentrum)**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „KI-Rechenzentrum“ in Neckarwestheim**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Errichtung eines KI-Rechenzentrums |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Neckarwestheim |
| **Lagebeschrieb** | Östlich angrenzend an das ehemalige Kernkraftwerk |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 3,84 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | S KI-Rechenzentrum |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft / Wald |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 30.09.2025 und zum Bebauungsplan vom 25.09.2025

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 26.09.2025 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu folgender Einschätzung:

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.

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 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:**

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Lauffen am Neckar (Lauffen am Neckar, Neckarwestheim, Nordheim)**

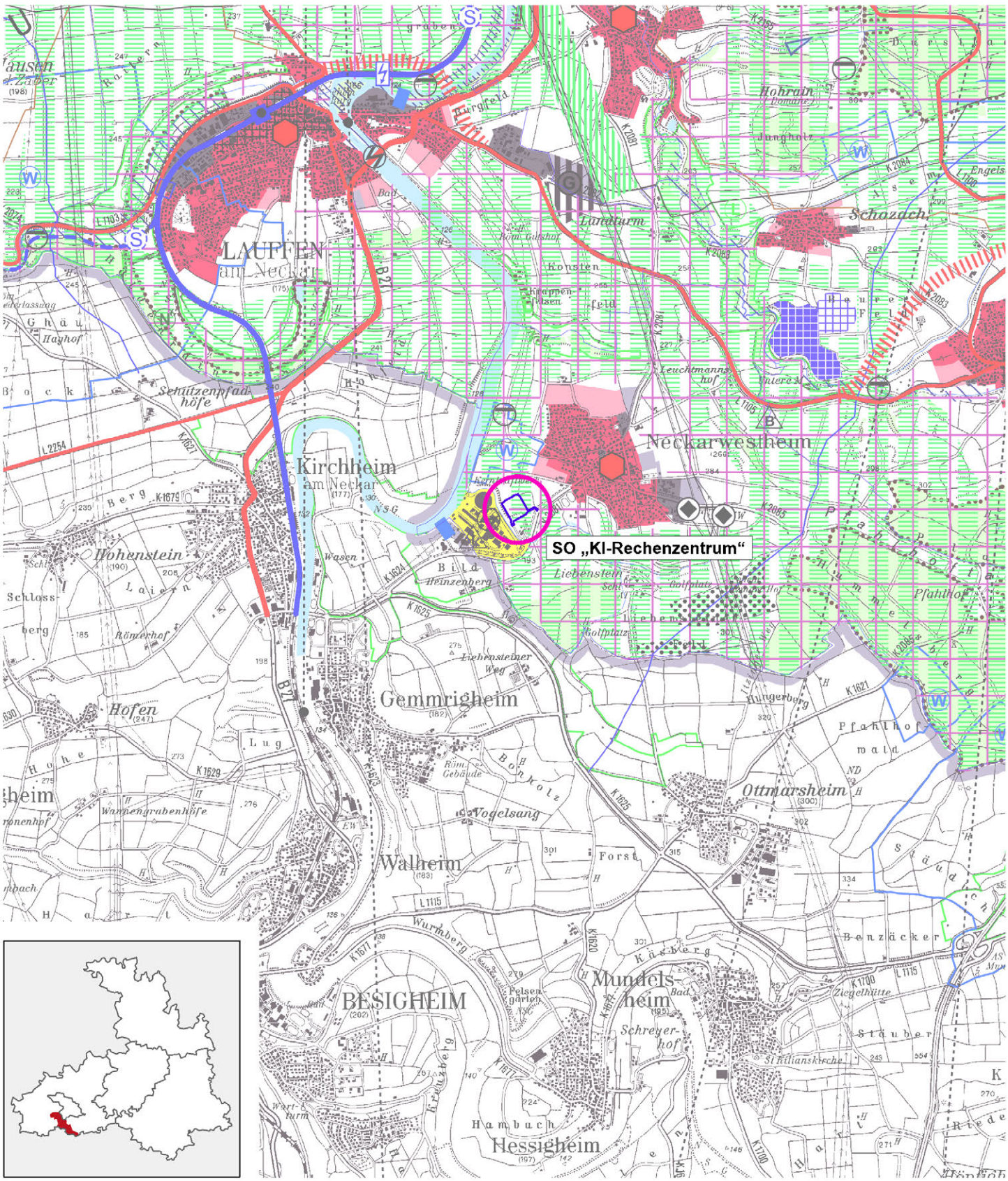
**2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „KI-Rechenzentrum“ in Neckarwestheim**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 30.09.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/146 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Annika Dehner | Vorgang: |

**Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene**
**(Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)**
**14. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Hirschbach“ in Neuenstein**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Wohngebiet |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Neuenstein/Kleinhirschbach |
| **Lagebeschrieb** | Östlicher Ortsrand Kleinhirschbach |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 0,4 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | W |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 01.12.2025

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 11.02.2025 zum Bebauungsplan „Am Hischbach“ zu folgender Einschätzung:

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Aufgrund der im Vergleich zum 13b-Verfahren verringerten Fläche ist, der in der damaligen Stellungnahme thematisierte Regionale Grünzug nach Plansatz 3.1.1 nicht mehr berührt.

Wir gehen davon aus, dass die sechs Baugrundstücke im Wesentlichen dem Eigenbedarf von Klein-/Großhirschbach dienen und tragen den Umfang daher mit.

Im Ergebnis der Prüfung ist die Planung nach unserer Einschätzung daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan vom 11.02.2025

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sowie mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 20.08.2020 zum § 13b-Verfahren [auf den Abdruck

wird hier verzichtet] sowie vom 12.09.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet] zu folgender Einschätzung:

Aufgrund der im Vergleich zum 13b-Verfahren verringerten Fläche ist in der damaligen Stellungnahme thematisierte Regionale Grünzug nach Plansatz 3.1.1 nicht mehr berührt.

Die Mindest-Bruttowohndichte, gemäß Plansatz 2.4.0 ein Ziel der Raumordnung, ist einzuhalten. Die überarbeitete aktuelle Planung zeigt, dass der erforderliche Wert von 45 EW/ha jetzt erreicht wird, so dass wir auch hier keine Bedenken erheben.

Die Fläche „Am Hirschbach“ ist eine von zwei geeigneten Flächen, die letztlich aus einer Flächenpotenzialanalyse weiterverfolgt wurden. Wir gehen davon aus, dass die sechs Baugrundstücke im Wesentlichen dem Eigenbedarf von Klein-/Großhirschbach dienen und tragen den Umfang daher mit.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene**
**(Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)**

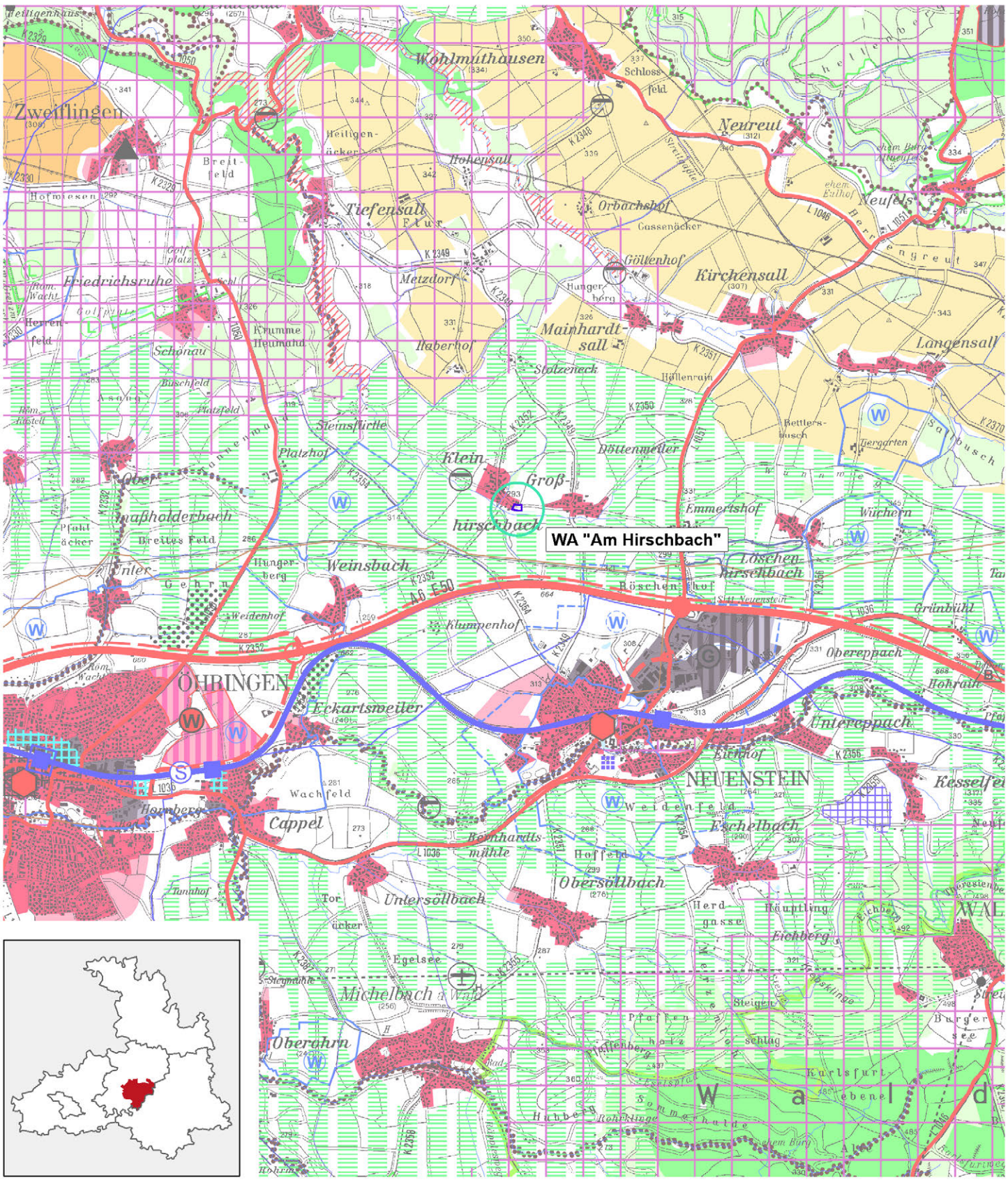
**14. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Am Hirschbach“ in Neuenstein**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 01.12.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/147 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Annika Dehner | Vorgang: |

**Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene**
**(Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)**
**16. Änderung 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „SO Reiterhof Rüblingen“ in Kupferzell**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Reiterhof |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Kupferzell/Rüblingen |
| **Lagebeschrieb** | Südwestlich von Rüblingen |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 2,1 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | S |
| **Innen-/Außenbereich** | Außen |
| **Bisherige Nutzung** | LW |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan vom 03.11.2025

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und die Teilfortschreibung Windenergie II sowie unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „SO Reiterhof Rüblingen“ in Kupferzell zu folgender Einschätzung:

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

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe eines in der laufenden Teilfortschreibung Windenergie II des Regionalverbandes geplanten Vorranggebietes für regionalbedeutsame Windkraftanlagen, welches allerdings voraussichtlich nochmals überprüft wird. Wir weisen darauf hin, dass dies zu möglichen Hemmnissen bei der Umsetzung des Plangebietes führen könnte.

## Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene**
**(Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)**

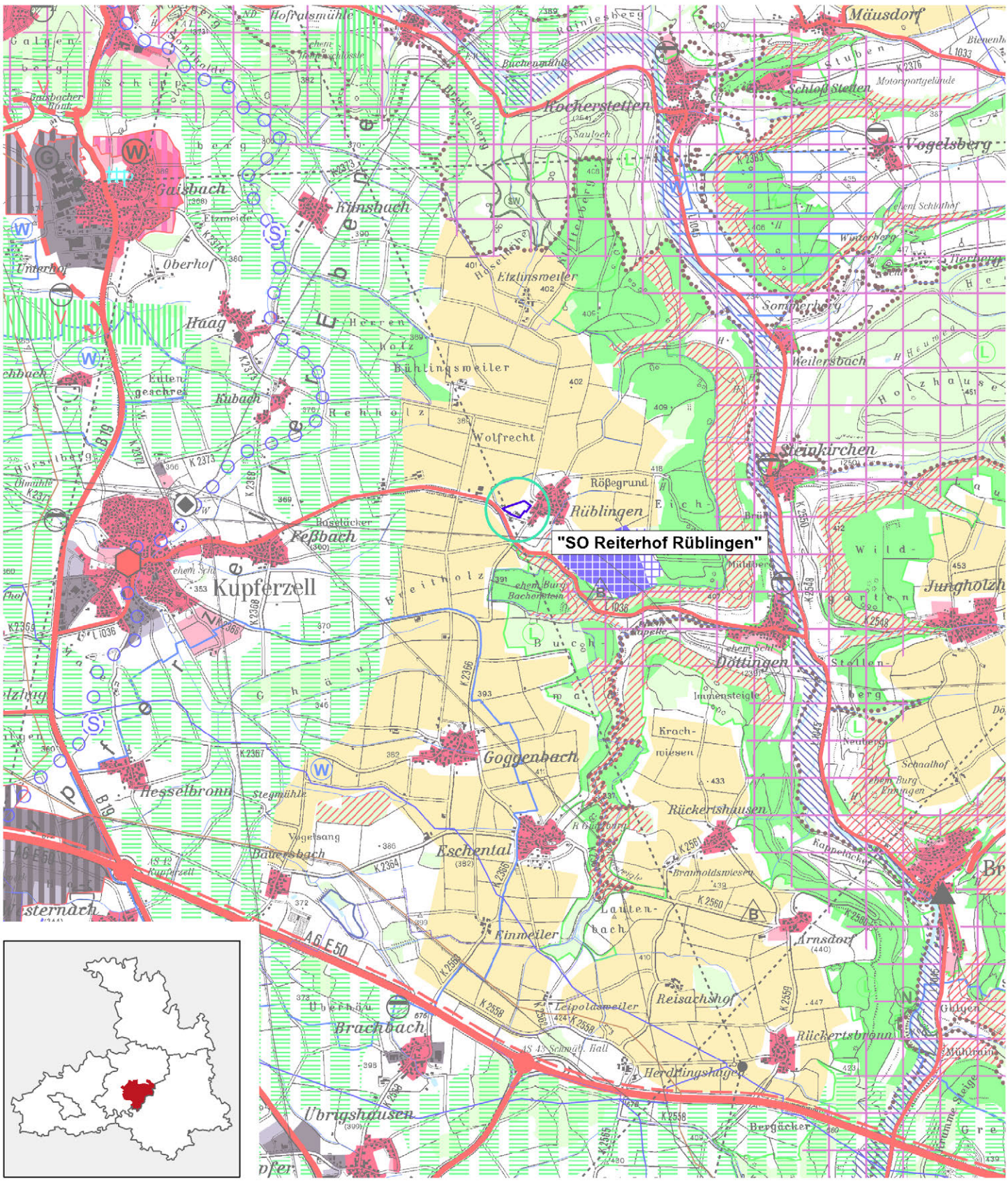
**16. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „SO Reiterhof Rüblingen“ in Kupferzell**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 03.11.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000


"SO Reiterhof Rüblingen"
Kupferzell
Rüblingen
Rößegrund
Wolfrecht
Bühlingsweiler
Elzlinsweiler
Steinkirchen
Döttingen
Goggenbach
Eschental
Hesselbronn
Feßbach
Gaisbach
Künsbach
Oberhof
Haag
Kubach
Rockerstetten
Mäusdorf
Vogelsberg
Weilersbach
Sommerberg
Rückertshausen
Einmeiler
Brachbach
Übrigshausen
Reisachshof
Herdtlingshagen
Rückertsbronn
Arnsdorf
Bergäcker
Junghölzle
Schloß Stetten
Motorsportgelände
Buchenmühle
Hofratsmühle
Eltzmeide
Unterhof
Eulengeschrei
Rehholz
Bueithölz
Krachwiesen
Neuberg
Schaalhof
Immensteigle
Lautenbach
Bramboldswiesen
Vogelsang
Bauersbach
Stegmühle
Leipoldsweiler
Ruckertsbronn
Mühlraine
Grumme Steige
Ranklesberg
Sauloch
Windeberg
Herberm
Hasselhöhe
Mühlberg
Brühl
Wild-
Stollen-
Neuberg
Schmalhof
Krach-

| | |
|---|---|
| **REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/148 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Annika Dehner | Vorgang: |

**Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene**
**(Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)**
**17. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Weilerwiesen II“ in Kupferzell**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Erweiterung Maschinenring |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Kupferzell/Belzhag |
| **Lagebeschrieb** | Südwestlicher Ortsrand von Belzhag |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 1,0 ha |
| **FNP (aktuell)** | M, LW |
| **FNP (geplant)** | M |
| **Innen-/Außenbereich** | vorwiegend Außenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaftsnaher Betrieb mit Wohnnutzung, Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 13.11.2025

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Weilerwiesen II zu folgender Einschätzung:

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

Den Bedarf zur Erweiterung des ortsansässigen Betriebs können wir aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und der Effizienzsteigerung nachvollziehen.

## Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan vom 13.11.2025

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und unsere Stellungnahme zur 17. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Hohenloher Ebene zu folgender Einschätzung:

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

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in Kapitel 6.1 der Begründung innerhalb der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 nicht korrekt verortet ist.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene**
**(Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)**

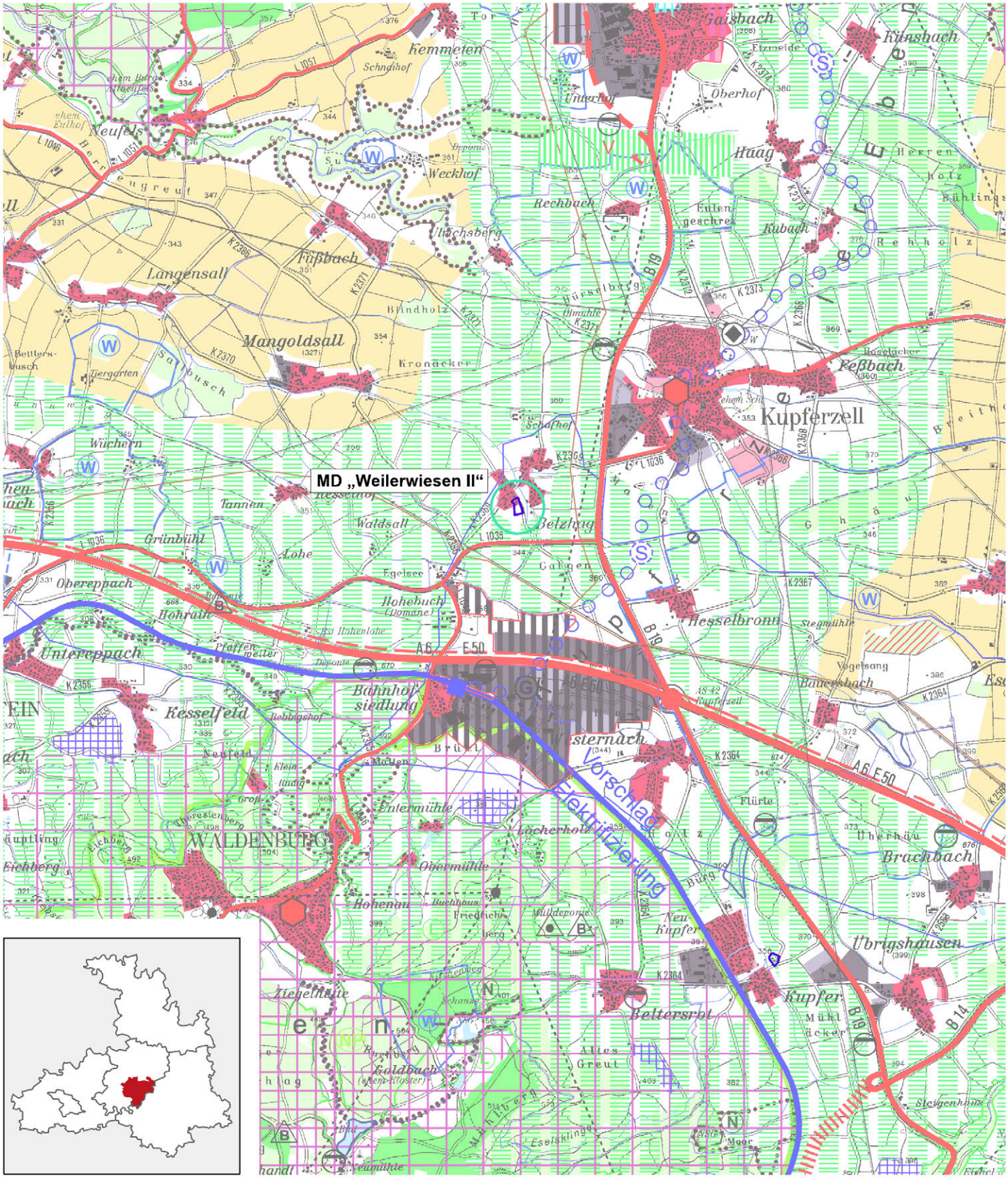
**17. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Weilerwiesen II“ in Kupferzell**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 13.11.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000




**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/149 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Annika Dehner | Vorgang: |

**Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene**
**(Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)**
**18. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solarpark Taubensee“ in Neuenstein**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Freiflächenphotovoltaik |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Neuenstein/Kernort |
| **Lagebeschrieb** | Nördlich von Neuenstein |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 15,1 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | S FFPV |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vom 04.12.2025

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sowie die rechtskräftige Teilfortschreibung Solarenergie zu folgender Einschätzung:

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

## Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene**
**(Gemeinde Kupferzell, Stadt Neuenstein, Stadt Waldenburg)**

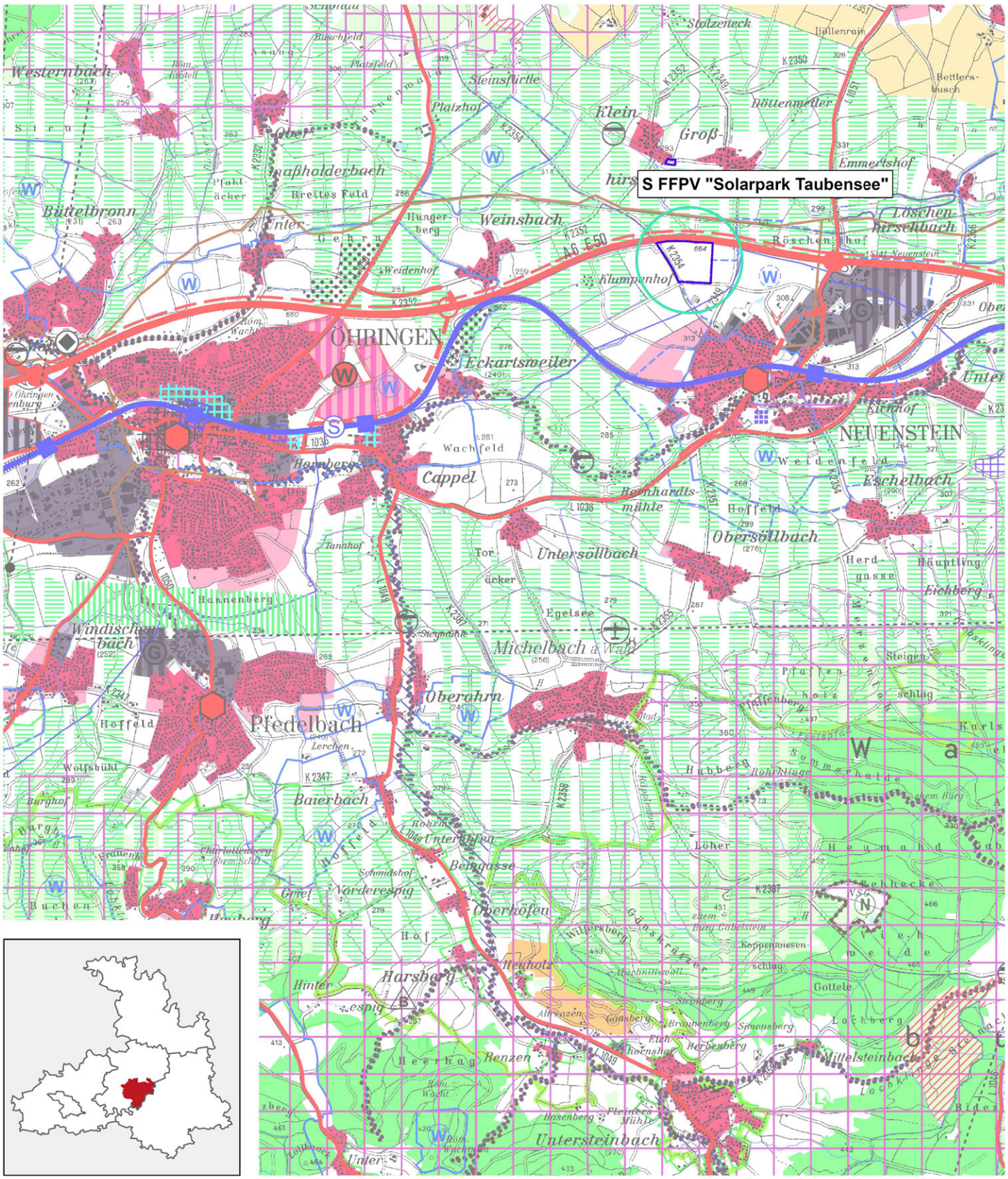
**18. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Solarpark Taubensee"**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 04.12.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/150 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: David Zeller | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)**
**1. Teiländerung der Flächennutzungsplanfortschreibung 7D**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Altenhausener Straße Süd/West" in Schwäbisch Hall**
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Schwäbisch Hall/Thüngental |
| **Lagebeschrieb** | Im Südwesten der Ortslage |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 0,78 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | W, Grünfläche |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 08.12.2025 und zum Bebauungsplan vom 11.08.2021

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

## Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach a.d.B., Michelfeld, Rosengarten)**

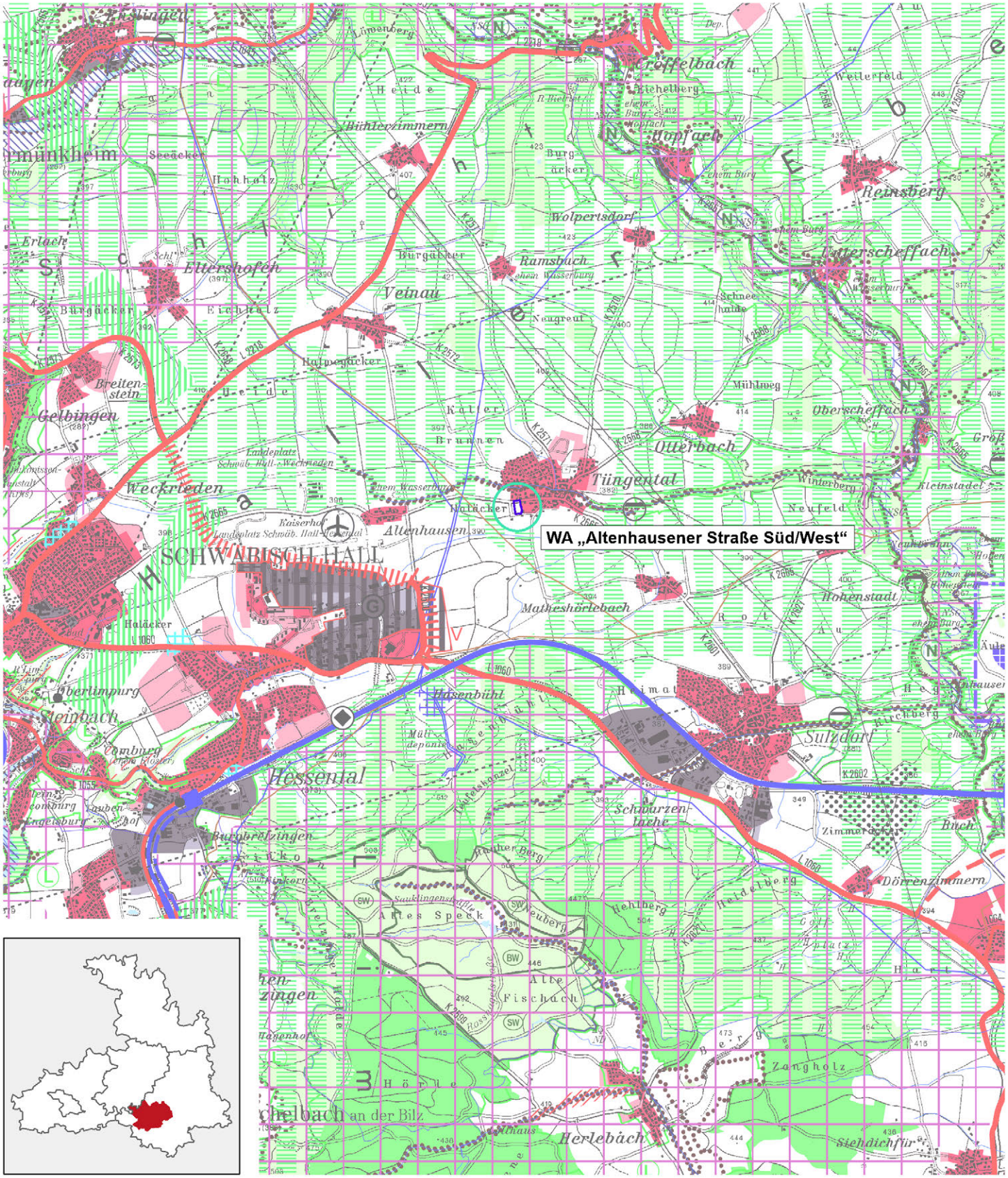
**1. Teiländerung der Flächennutzungsplans Fortschreibung 7D**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Altenhausener Straße Süd/West“ in Schwäbisch Hall**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 08.12.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000




**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/151 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: David Zeller | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)**
**2. Teiländerung Flächennutzungsplanfortschreibung 7D (FFPV Spitzrain Süd, Sulzdorf)**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „FFPV Spitzrain-Süd Sulzdorf" in Schwäbisch Hall**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Schwäbisch Hall/Sulzdorf |
| **Lagebeschrieb** | Östlich von Sulzdorf an der K2602 |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 1,0 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | S FFPV |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 01.12.2025 und zum Bebauungsplan vom 12.07.2021

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

## Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)**

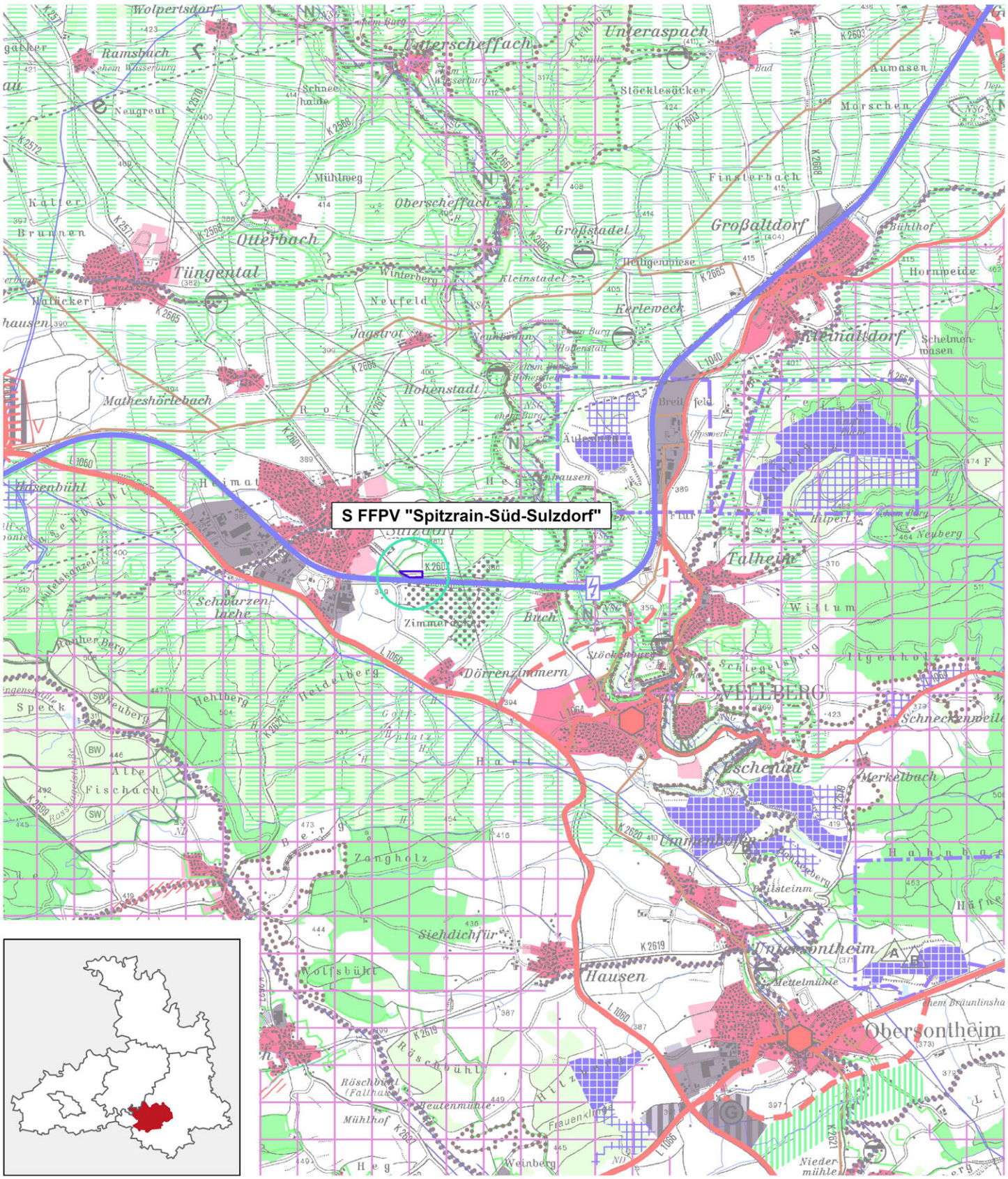
**2. Teiländerung Flächennutzungsplanfortschreibung 7D (FFPV Spitzrain Süd, Sulzdorf)**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan "FFPV Spitzrain Süd Sulzdorf"**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 01.12.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/152 |
| | Anlage: 2 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: David Zeller | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)**
**5. Teiländerung der Flächennutzungsplanfortschreibung 7D (FFPV Hirtenäcker, Steinäcker Ost, Sandbauernfeld-Südost, Kühmahd, Rotbach-Ost)**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

**Planungsziel:** 4 Einzeländerungen

| Nr. | Flächenbezeichnung | Ortsteil | gepl. Nutzungsart | bish. Nutzungsart | ha |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Freifläche PV Steinäcker Ost | Schwäbisch Hall - Sulzdorf | S FFPV | LW | 9,5 |
| 2 | Freifläche PV Sandbauernfeld-Südost | Schwäbisch Hall - Thüngental | S FFPV | LW | 8,6 |
| 3 | Solarpark Kühmahd | Michelfeld - Witzmannsweiler | S FFPV | LW | 4,7 |
| 4 | FFPV Rotbach - Ost | Schwäbisch Hall - Thüngental | S FFPV | LW | 3,2 |

## Stellungnahme der Verwaltung vom 02.12.2025

Durch die Planungen „Freifläche PV Steinäcker Ost“ und „FFPV Rotbach – Ost“ werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Sie liegen vollständig in einem Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Sie sind nach unserer Einschätzung nach der rechtsverbindlichen Teilfortschreibung Solarenergie des Regionalplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da die Planung weder in den landwirtschaftlich hochwertigsten Bereichen liegt noch Flächen mit einer funktionalen Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund betroffen sind. Wir begrüßen die Planung als einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende und tragen keine Bedenken vor.

Die Fläche „Freifläche PV Steinäcker Ost“ liegt zudem vollständig in einem Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen. Weiter weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet eine nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegte Trasse für Hochspannungsfreileitungen berührt. Diese Trassen sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Wir raten deshalb zu einer Abstimmung mit dem Leitungsträger. Da die direkte Lage an einer Leitungstrasse ggf. aber auch die Einspeisung in das Stromnetz vereinfachen kann, empfehlen wir im Rahmen dieser Abstimmung die technischen Voraussetzungen hierfür zu prüfen.

Durch die Flächen „Solarpark Kühmahd“ und „Freifläche PV Sandbauernfeld Südost“ werden keine regionalen Zielfestlegungen berührt. Wir begrüßen die Planungen daher als einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende und tragen keine Bedenken vor.

Darüber hinaus liegt die Fläche „Solarpark Kühmahd“ in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 und grenzt an ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.2.

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

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:
- 2 Auszüge Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)**

**5. Teiländerung der Flächennutzungsplanfortschreibung 7D**
**(FFPV Hirtenäcker, Steinäcker Ost, Sandbauernfeld-Südost, Kühmahd, Rotbach-Ost)**

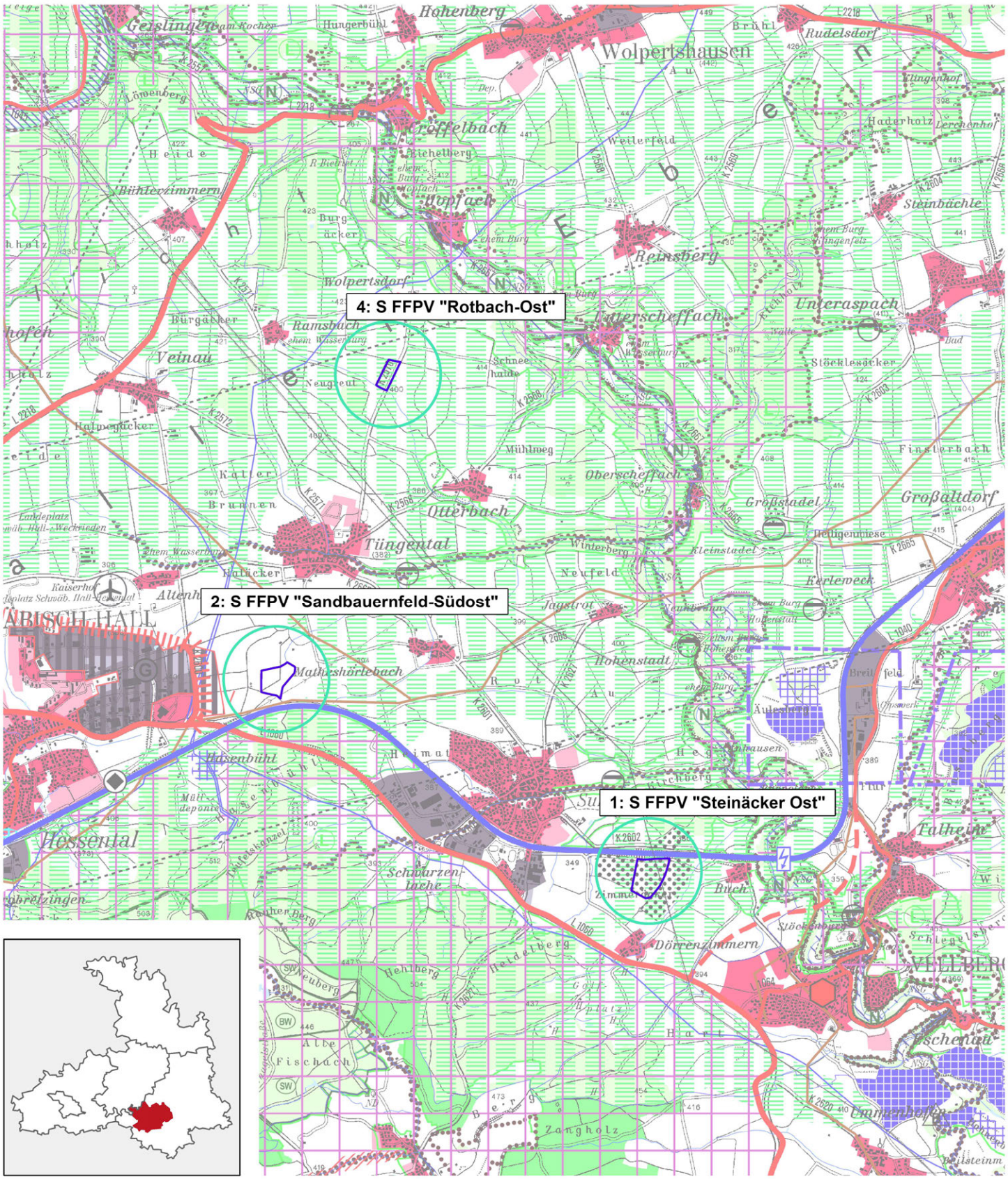
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 02.12.2025

**Karte 1**

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet




**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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 Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)**

**5. Teiländerung der Flächennutzungsplanfortschreibung 7D**
**(FFPV Hirtenäcker, Steinäcker Ost, Sandbauernfeld-Südost, Kühmahd, Rotbach-Ost)**

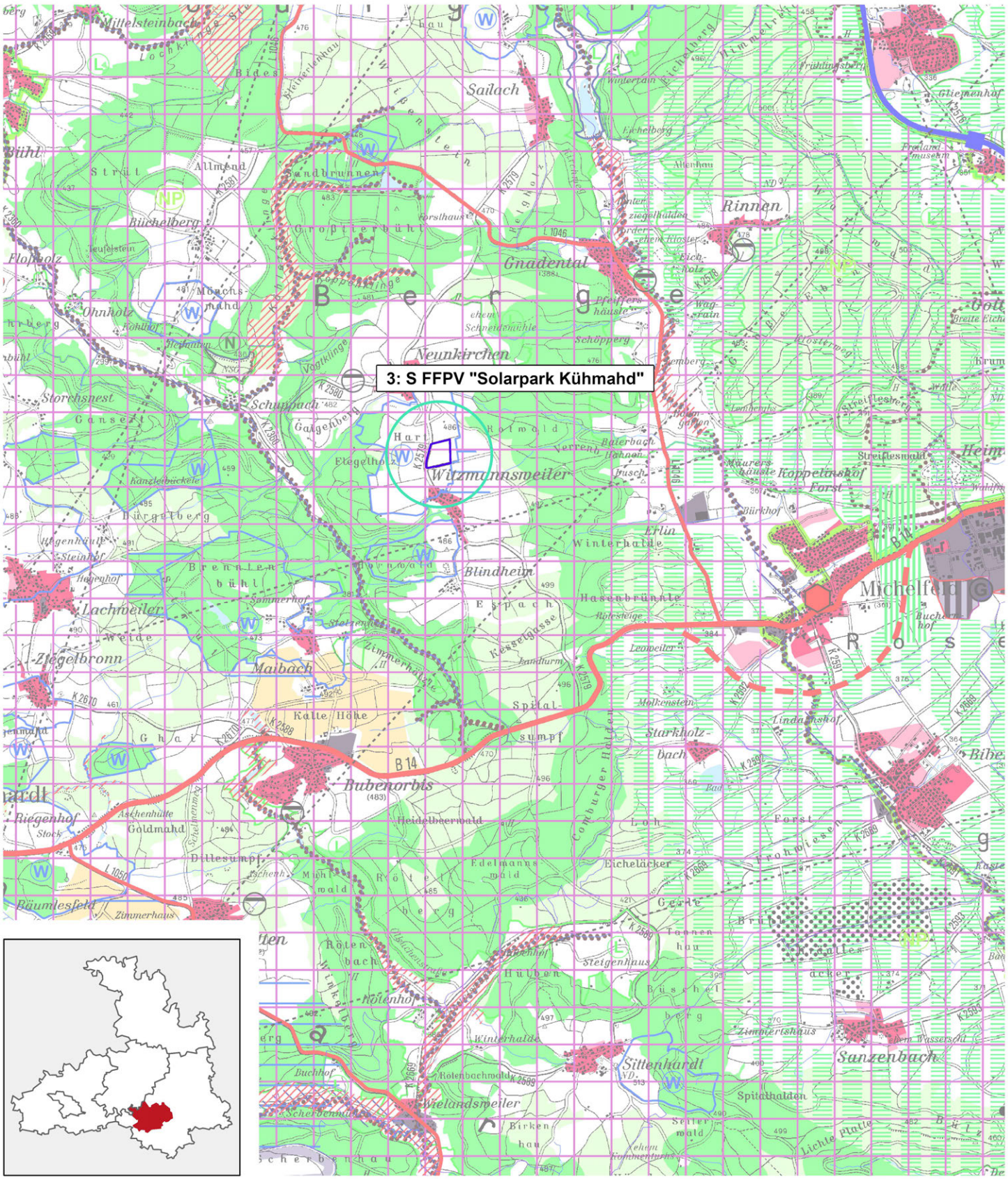
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 02.12.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

**Karte 2**

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet




**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/153 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: David Zeller | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)**
**10. Teiländerung der Flächennutzungsplanfortschreibung 7D**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solarthermieanlage Hochweg“ in Schwäbisch Hall**
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Errichtung einer Solarthermieanlage |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Schwäbisch Hall/Thüngental |
| **Lagebeschrieb** | Südlich von Thüngental |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 12,0 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | S Solarthermie |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 18.12.2025 und zum Bebauungsplan vom 28.04.2025

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.

Wir weisen nachrichtlich darauf hin, dass sich die Grenzen des IGD-Schwerpunkts „Schwäbisch Hall-Hessental“, der im Kartenausschnitt aus dem Regionalplan auf Seite 6 der Unterlagen dargestellt ist, im Zuge der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken geändert hat. Wir bitten um Korrektur.

## Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)**

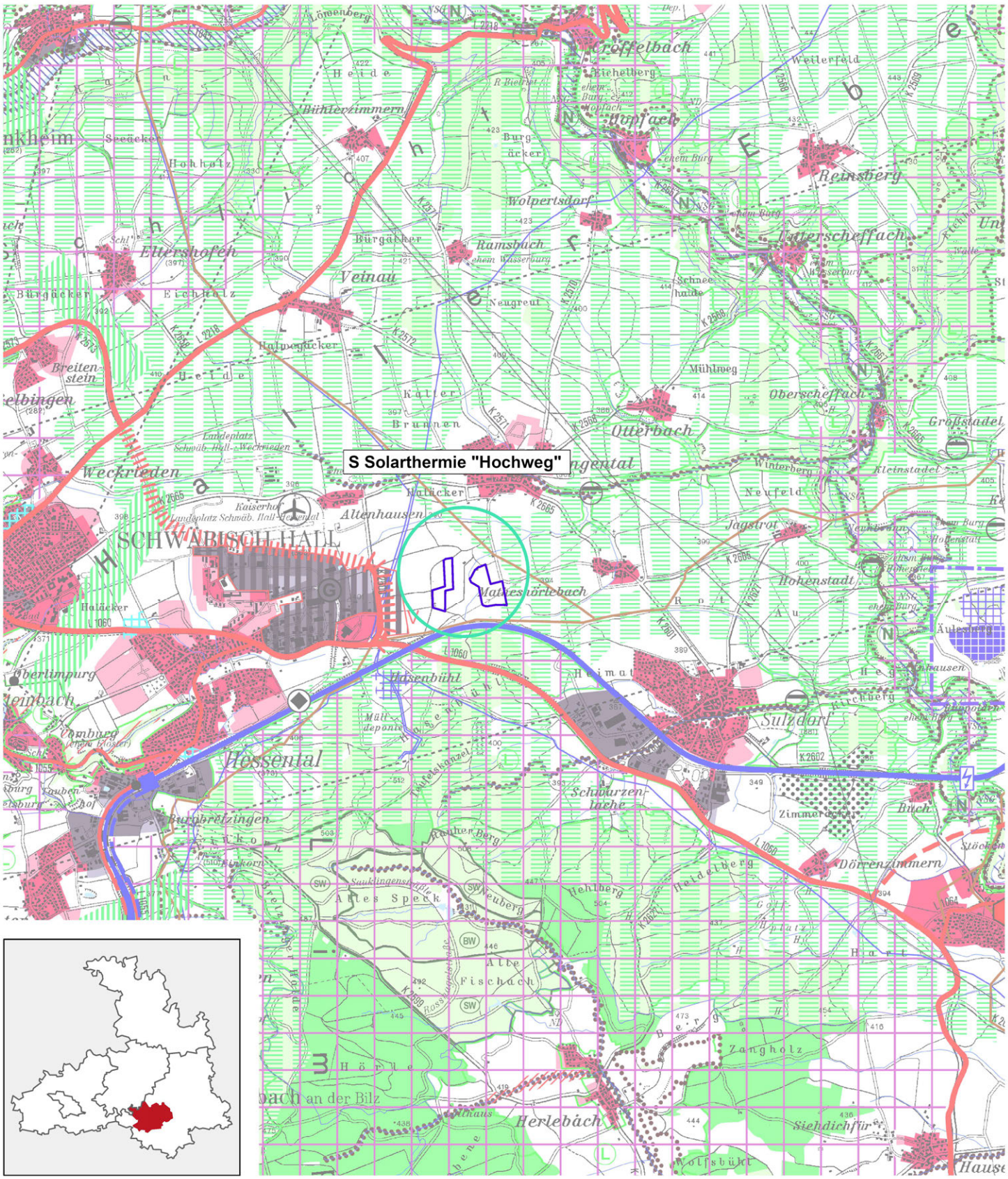
**10. Teiländerung der Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans, Schwäbisch Hall**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Solarthermieanlage Hochweg"**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 18.12.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000




**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/154 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: David Zeller | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)**
**12. Teiländerung des Flächennutzungsplanfortschreibung 7D (FFPV Erlin, Michelfeld)**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Solarpark Erlin" in Michelfeld**
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Michelfeld/Kernort |
| **Lagebeschrieb** | Nordwestlich von Michelfeld |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 1,88 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | S FFPV |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 01.12.2025 und zum Bebauungsplan vom 10.03.2025

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

## Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)**

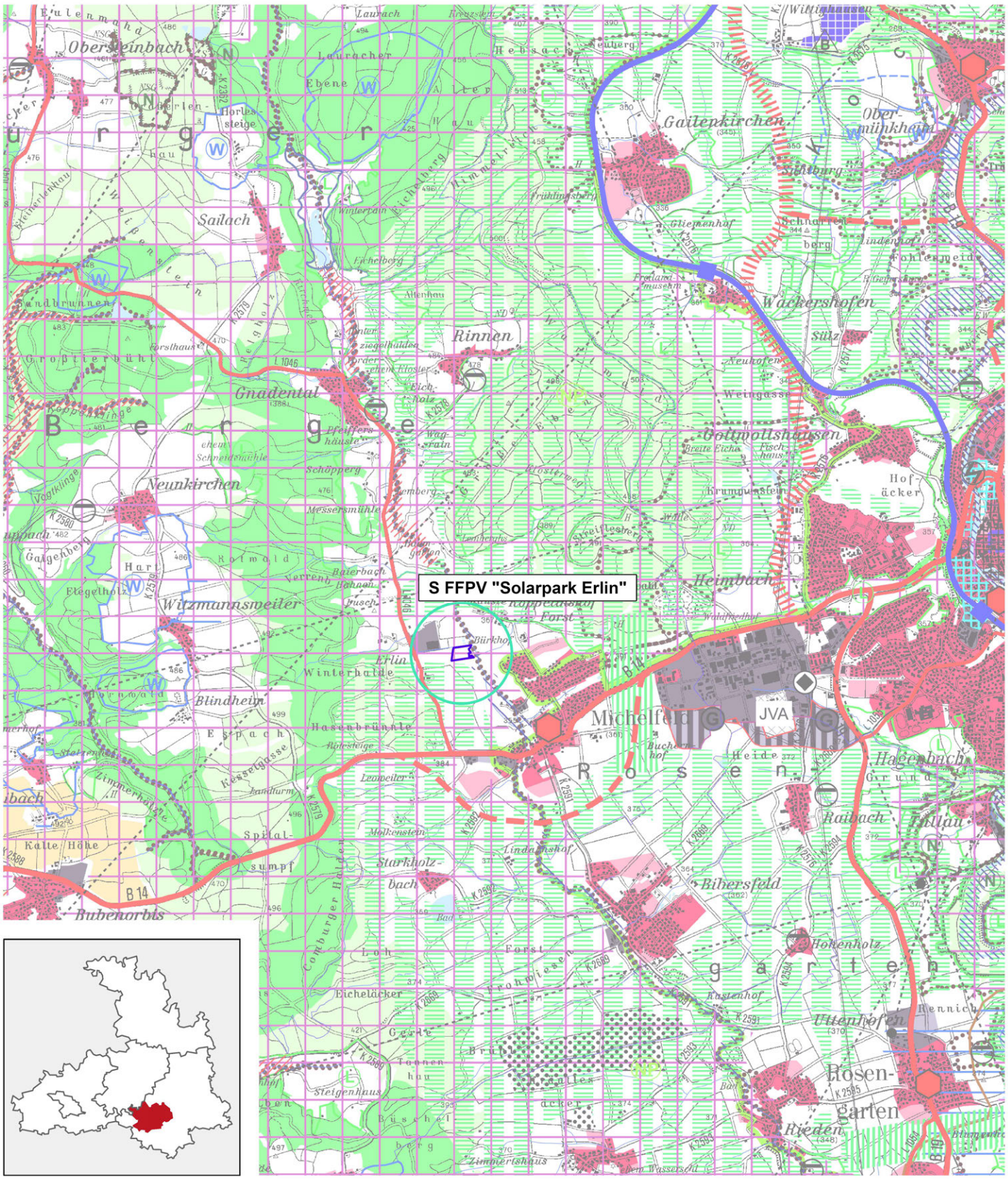
**12. Teiländerung des Flächennutzungsplanfortschreibung 7D (FFPV Erlin, Michelfeld)**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Solarpark Erlin"**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 01.12.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/155 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Cornelius van Vugt | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)**
**13. Teiländerung Flächennutzungsplanfortschreibung 7D**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Straßenäcker" in Michelbach an der Bilz**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Sonderbaufläche für Einzelhandel sowie Gewerbebaufläche |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Michelbach an der Bilz |
| **Lagebeschrieb** | Im Nordwesten der Ortslage |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 1,2 ha |
| **FNP (aktuell)** | M |
| **FNP (geplant)** | G, S EZH, M |
| **Innen-/Außenbereich** | Innenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft, Wiesen, Gärten |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 16.12.2025

Der Planung stehen keine regionalplanerischen Zielfestlegungen entgegen, wir tragen keine Bedenken vor.

Wir begrüßen, dass mit der vorgelegten Planung der FNP entsprechend des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens „Straßenäcker“ angepasst wird, zu dem wir bereits per Stellungnahme vom 20.08.2024 keine Bedenken geäußert hatten.

Derzeit ist für das gesamte Plangebiet eine Größe von ca. 1,2 ha angegeben. Wir bitten darum, im weiteren Verfahren die Größen der Gewerbe-, Sonder- und Mischbaufläche zu spezifizieren.

## Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan vom 28.08.2024

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.

Wir freuen uns, dass mit der Planung die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs zur Sicherung der Grundversorgung an einem Standort gelingt, der nahe am

Wohnsiedlungskörper gelegen ist. Das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot werden als eingehalten beurteilt.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall**
**(Schwäbisch Hall, Michelbach a.d.B., Michelfeld, Rosengarten)**

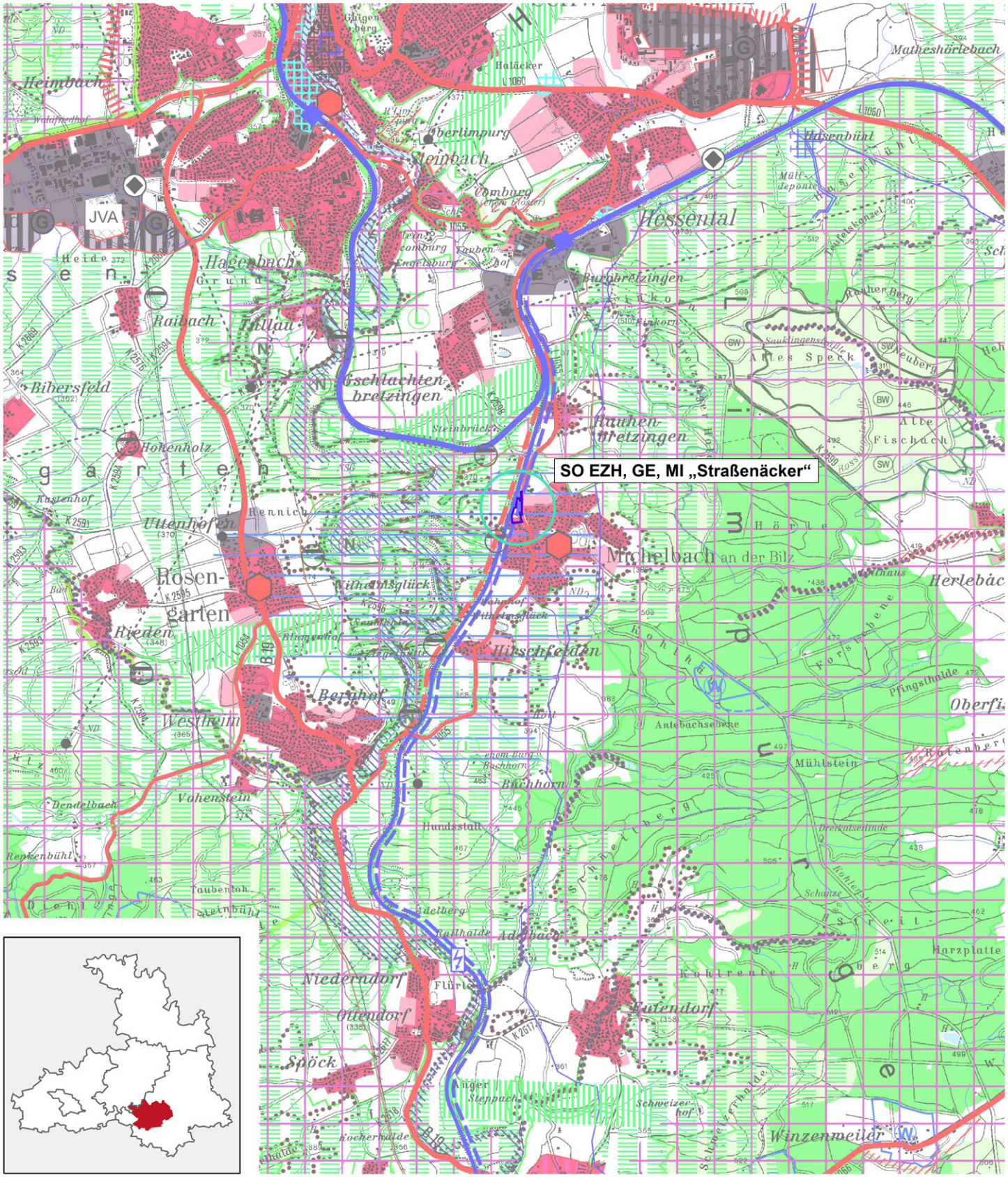
**13. Teiländerung der Flächennutzungsplanfortschreibung 7D**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Straßenäcker“ in Michelbach an der Bilz**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 16.12.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/156 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: David Zeller | Vorgang: |

**Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land**
**(Gaildorf, Fichtenberg, Oberrot, Sulzbach-Laufen)**
**9. Änderung des Flächennutzungsplans**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

**Planungsziel:** 3 Einzeländerungen

| Nr. | Flächenbezeichnung | Ortsteil | gepl. Nutzungsart | bish. Nutzungsart | ha |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Rettungszentrum | Fichtenberg | S Feuerwehr | LW | 1,4 |
| 2 | Freiflächenphotovoltaikanlage Winzenweiler | Gaildorf-Winzenweiler | S FFPV | LW | 14,5 |
| 3 | Rutenäcker, Erweiterung | Gaildorf-Eutendorf | GB | LW | 0,8 |

## Stellungnahme der Verwaltung vom 10.11.2025

### Bedarf/ Umfang Flächenausweisungen Bauflächen

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Der Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land im Landkreis Schwäbisch Hall mit der Stadt Gaildorf sowie den Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen liegt im Ländlichen Raum i.e.S. gemäß Plansatz 2.1.3.2; Gaildorf ist laut Plansatz 2.3.3 als Unterzentrum festgelegt, Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen haben keine zentralörtlichen Funktionen. Laut Plansatz 2.4.1 sind die Kernorte der Stadt Gaildorf und der Gemeinden Fichtenberg und Oberrot als Siedlungsbereiche festgelegt, d.h. sie können jeweils über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt Siedlungsentwicklung betreiben. Sulzbach-Laufen ist gemäß Plansatz 2.4.2 als Eigenentwicklungsgemeinde festgelegt. Gaildorf und Fichtenberg liegen zudem laut Landesentwicklungsplan 2020 (Plansatz 2.6) auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart - Backnang (- Gaildorf) - Schwäbisch Hall.

Da es im Rahmen dieses Verfahrens nicht zur Neuausweisung weiterer Wohnbauflächen kommt tragen wir die Übernahme der Wohnflächenbedarfsberechnungen aus der 8. Änderung mit. Wir empfehlen jedoch weiterhin bis zur nächsten Änderung des Flächennutzungsplans auch für die Gemeinde Oberrot eine Potentialflächenerhebung durchzuführen, um die Grundlage für eine einheitliche und gleichrangige Beurteilung herzustellen.

**Einzelflächen**

Fichtenberg

*Sonderbaufläche „Rettungszentrum“ in Fichtenberg (1,4 ha)*
Die Planung grenzt an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1. In diesen Vorranggebieten sind die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt zu erhalten und ggf. zu verbessern bzw. wiederherzustellen. Indirekte Belastungseinflüsse sind durch extensiv genutzte Pufferzonen zu minimieren. Da die baulichen Veränderungen lediglich im nördlichen Bereich des Plangebiets stattfinden sollen, sehen wir keinen Konflikt mit dem Vorranggebiet.

Außerdem liegt das Plangebiet teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 und grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1. Die regionalplanerischen Festlegungen zu diesen Vorbehaltsgebieten werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt. Wir begrüßen in diesem Zusammenhang, dass das Verfahren in Abstimmung mit der unteren Wasserschutzbehörde stattfindet.

Wir weisen darauf hin, dass die Größenangabe der Sonderbaufläche in den Unterlagen zwischen 1,4 und 1,5 ha variiert. Wir bitten darum, dies im weiteren Verfahren zu korrigieren.

Gaildorf

*Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaikanlage Winzenweiler“ in Winzenweiler (14,5 ha)*
In unserer Stellungnahme zum zugehörigen Bebauungsplan [auf den Abdruck wird hier verzichtet] haben wir am 07.05.2025 keine Bedenken erhoben, da keine regionalen Zielfestlegungen betroffen sind. Diese Einschätzung halten wir aufrecht.

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

*Gemeinbedarfsfläche „Rutenäcker-Erweiterung“ in Eutendorf (0,8 ha)*
Die Planung berührt im Süden die Grünzäsur „Gaildorf/Gaildorf-Ottendorf und -Eutendorf“ nach Plansatz 3.1.2. Wir halten die in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan [auf den Abdruck wird hier verzichtet] am 04.08.2025 geäußerte Einschätzung, die Planung aufgrund des geringen Umfangs der Überschneidung mittragen zu können, aufrecht. Aus unserer Sicht ist sie weiterhin mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Wir weisen darauf hin, dass die Größenangabe der Gemeinbedarfsfläche in den Unterlagen zwischen 0,8 und 0,9 ha variiert. Wir bitten darum, dies im weiteren Verfahren zu korrigieren.

Die in den Unterlagen aufgeführten nachrichtlichen Übernahmen sowie die Berichtigungen tragen wir mit [auf den Abdruck wird hier verzichtet].

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

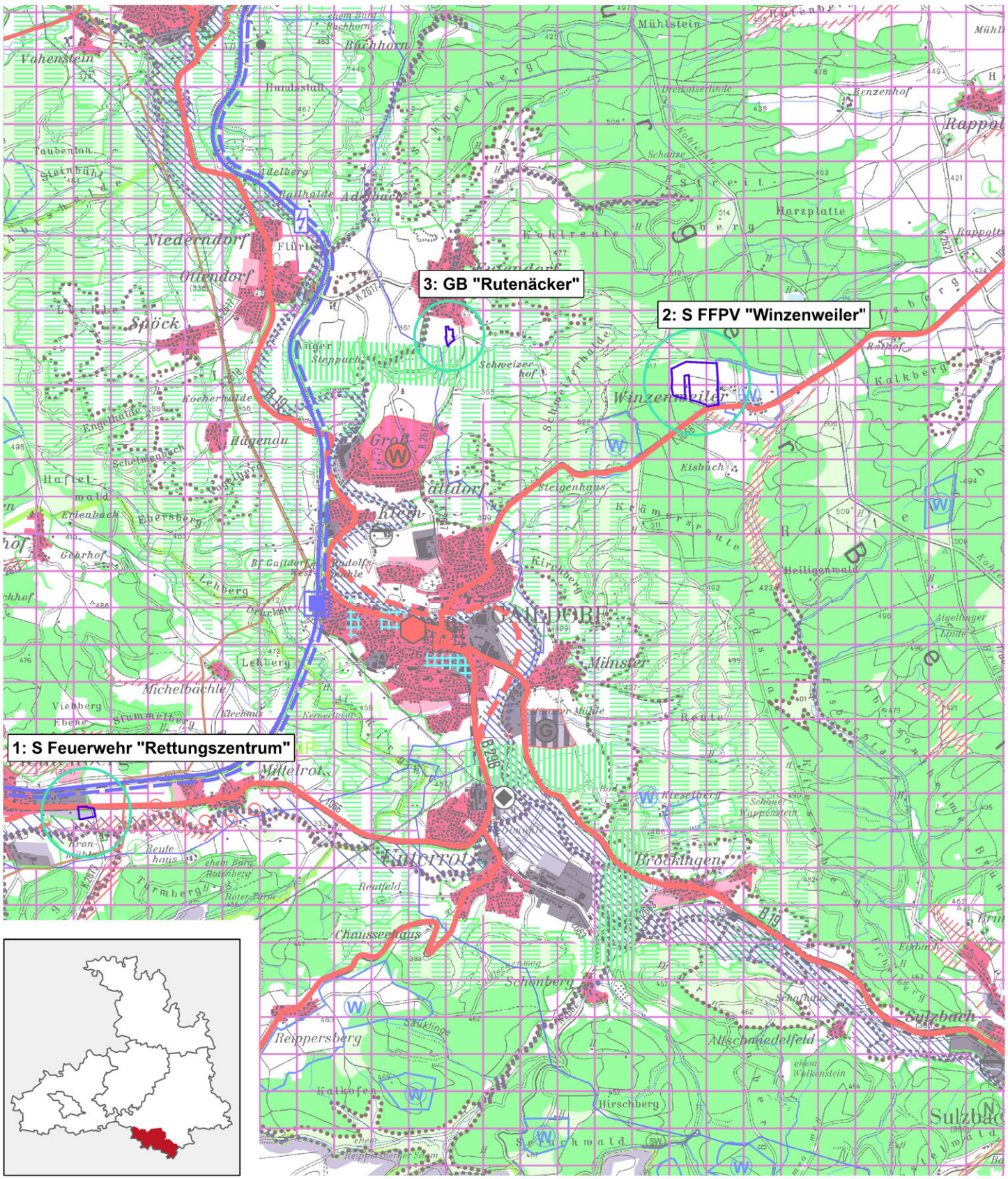
**Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land**
**(Gaildorf, Fichtenberg, Oberrot, Sulzbach-Laufen)**
**9. Änderung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 10.11.2025

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet


3: GB "Rutenäcker"
2: S FFPV "Winzenweiler"
1: S Feuerwehr "Rettungszentrum"
GAILDORF
Niederndorf
Ottendorf
Spöck
Winzenweiler
Oberrot
Sulzbach
Brockingen
Mühlstein
Harzplatte
Kalkberg
Eisbach
Milnster
Michelbächle
Reippersberg
Kalkofen
Hirschberg
Schönberg
Chausseehaus
Rentfeld
Allschmiedelfeld
Heiligenwald
Steigenhaus
Kirchberg
Lehberg
Hügenau
Großaltdorf
Mittelrot
Vohenstein
Taubental
Rappolt
Rothof
Kohlreute
Schanze
Streitberg
Schwarzerdhalde
Schweizerhof
Rudolfsmühle
Bf Gaildorf West
Gaildorf Süd
Gaildorf Ost
Gaildorf West
Sulzbach (Murr)
Sulzbach (Murr) Süd
Sulzbach (Murr) Ost
Sulzbach (Murr) West
Sulzbach (Murr) Nord
Sulzbach (Murr) Mitte
Sulzbach (Murr) Nordwest
Sulzbach (Murr) Nordost
Sulzbach (Murr) Südwest
Sulzbach (Murr) Südost
Sulzbach (Murr) Zentrum

| | |
|---|---|
| **REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/157 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: David Zeller | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Crailsheim**
**(Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf, Stimpfach)**
**Flächennutzungsplan „Änderung östlich Geschwister-Scholl-Str. A-2025-1F“**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“ in Crailsheim**
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Nachverdichtung Innenpotentiale |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Crailsheim/Ingersheim |
| **Lagebeschrieb** | Westlich an die B 290 angrenzend |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 0,44 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | W |
| **Innen-/Außenbereich** | Innenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Kleinflächige Nutzgärten |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 23.10.2025 und zum Bebauungsplan vom 04.08.2025

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Crailsheim**
**(Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf, Stimpfach)**

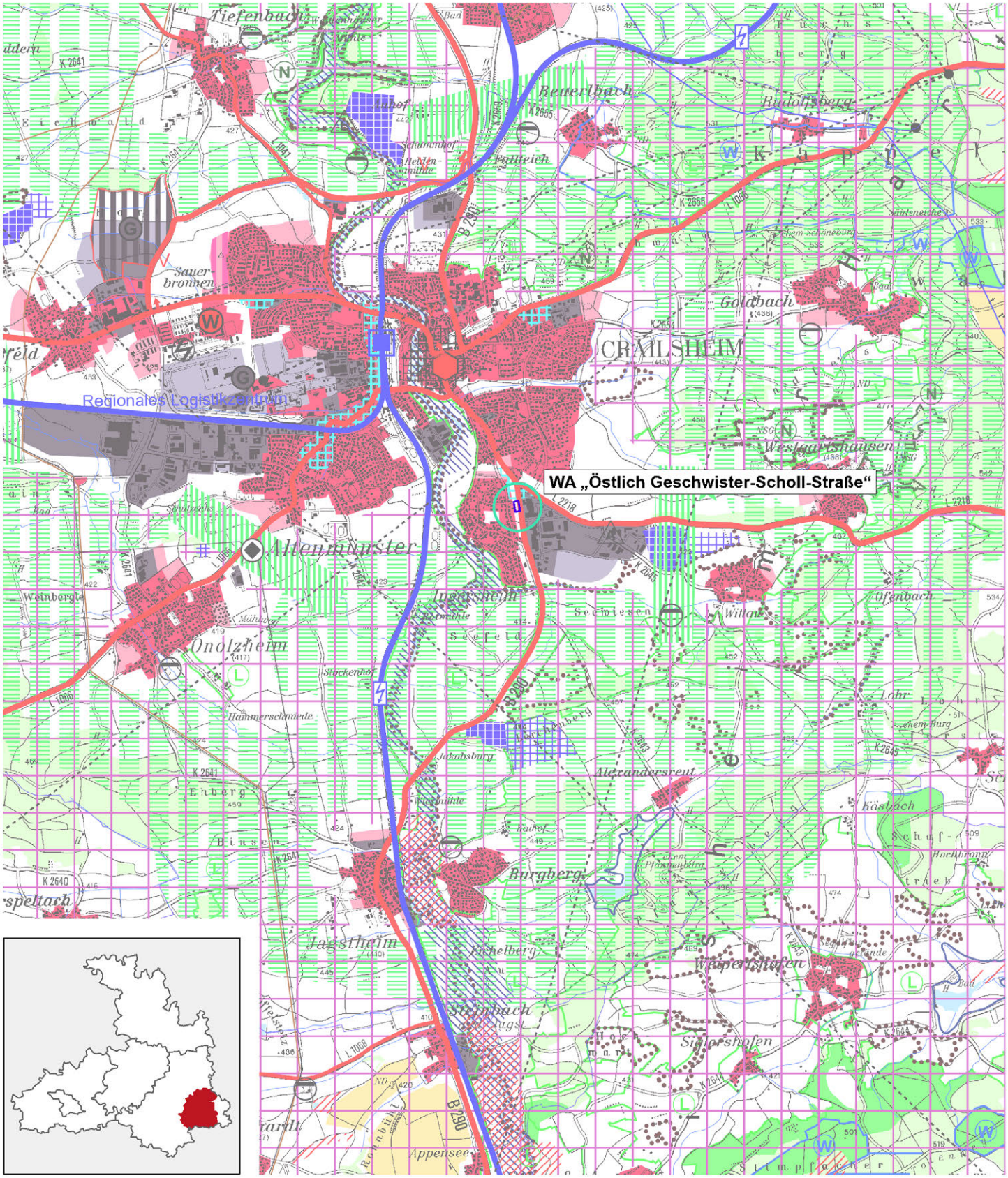
**Flächennutzungsplanänderung Nr. A-2025-1F „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“ in Crailsheim**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 23.10.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/158 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: David Zeller | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Crailsheim (Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf, Stimpfach)**
**Flächennutzungsplanänderung „Freiflächenphotovoltaikanlage FUR Hoffmann PV KG und Mitplaner Nr. J-2023-3F“**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage FuR Hoffmann PV KG und Mitplaner“ in der Gemeinde Frankenhart**
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Frankenhardt/Hohnhardt |
| **Lagebeschrieb** | Östlich der Ortslage |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 13,4 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | S FFPV |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 09.12.2025 und zum Bebauungsplan vom 28.11.2024

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Wir begrüßen die Planung als einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende.

## Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Crailsheim**
**(Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf, Stimpfach)**

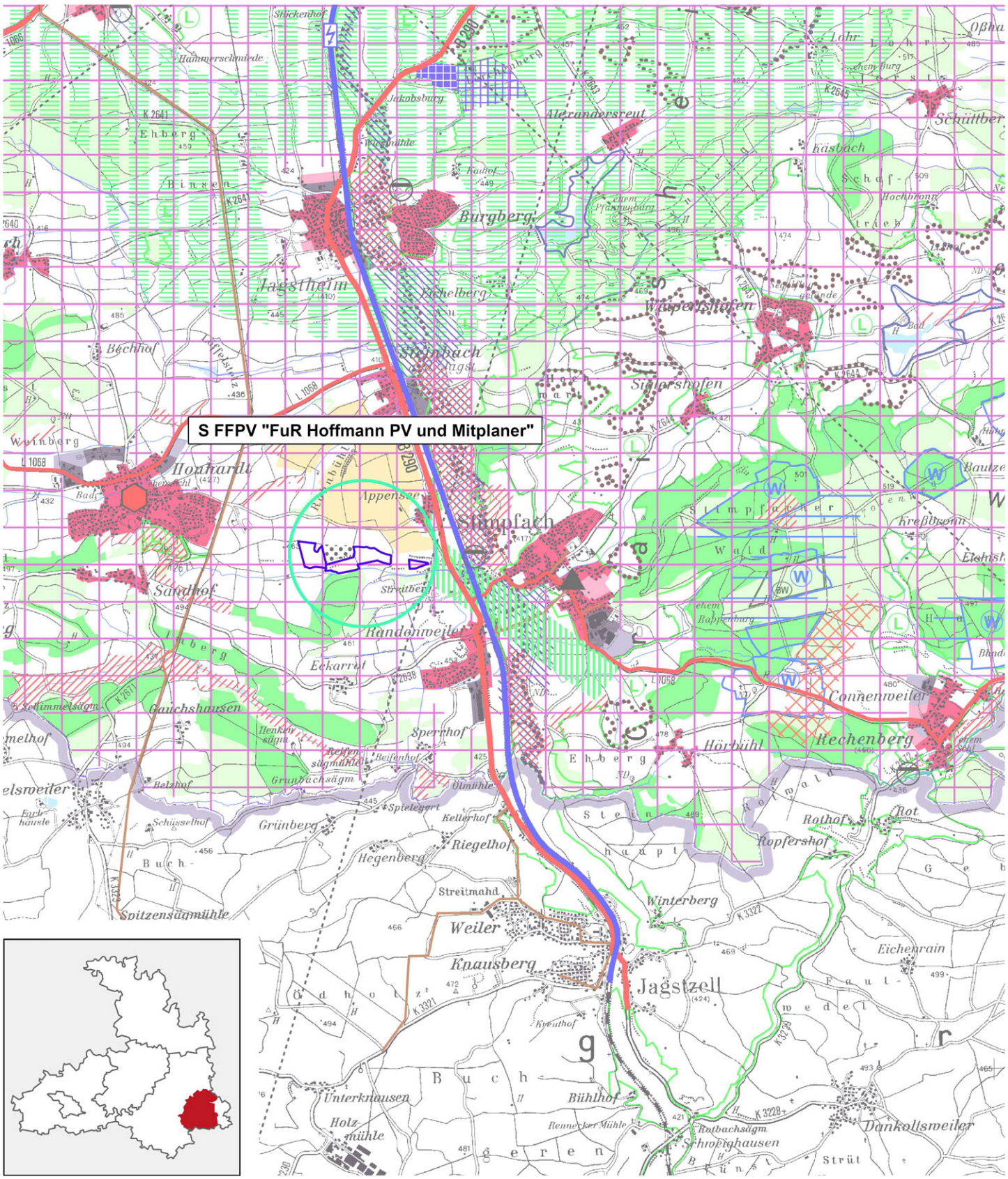
**Flächennutzungsplanänderung "Freiflächenphotovoltaik FuR Hoffmann PV KG und Mitplaner Nr. J-2023-3F"**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaik FuR Hoffmann PV KG und Mitplaner"**

Beteiligung
Stand: 09.12.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000




**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/159 |
| | Anlagen: 4 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Hinnerk Lütjens, David Zeller | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Gerabronn (Gerabronn, Langenburg)**
**2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

**Planungsziel:** 20 Einzeländerungen

| Nr. | Flächenbezeichnung | Ortsteil | gepl. Nutzungsart | bish. Nutzungsart | ha |
|---|---|---|---|---|---|
| Neudarstellungen | | | | | |
| 1 | Freiflächenphotovoltaikanlage Grund | Gerabronn-Unterweiler | S FFPV | LW | 4,8 |
| 2 | Freiflächenphotovoltaikanlage Neufeld/Burgacker | Gerabronn-Seibotenberg | S FFPV | LW | 5,3 |
| 3 | Freiflächenphotovoltaikanlage Schiebesäcker | Gerabronn-Rückershagen | S FFPV | LW | 5,4 |
| 4 | Freiflächenphotovoltaikanlage Steinbruchäcker | Gerabronn-Unterweiler | S FFPV | LW | 5,1 |
| 5 | Freiflächenphotovoltaikanlage Untere Heide | Gerabronn | S FFPV | LW | 2,3 |
| 6 | Freiflächenphotovoltaikanlage Baumgarten | Gerabronn-Dünsbach | S FFPV | LW | 2,8 |
| 7 | Winterhöhe II | Gerabronn-Dünsbach | G | LW, GRÜN | 1,6 |
| 8 | Firma Messerschmidt | Gerabronn-Michelbach/Heide | G | LW, Lagerfläche | 1,0 |
| 9 | Hopfenäcker II | Gerabronn-Dünsbach | W | GRÜN, Streuobst | 0,8 |
| 10.1 | Brühläcker | Gerabronn | S EZH, W | LW | 0,9 |
| 10.2 | Brühläcker | Gerabronn | W | LW | 0,8 |
| 11 | Klingenwiesen | Gerabronn | G | GRÜN | 1,4 |
| 12.1 | Projekt Brettachhöhe (Hubertushof) | Gerabronn-Brettachhöhe | S Sozialtherapeutische Gemeinschaften | LW, GRÜN | 0,2 |
| 12.2 | Projekt Brettachhöhe (östlicher Teil) | Gerabronn-Brettachhöhe | GRÜN | LW, GRÜN | 1,2 |
| 12.3 | Projekt Brettachhöhe (westlicher Teil) | Gerabronn-Brettachhöhe | S Sozialtherapeutische Gemeinschaften | LW, GRÜN | 0,9 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 13 | Horschhof | Gerabronn-Horschhof | M | Aussiedlerhof | 1,2 |
| 14 | Leonhardsfeld | Gerabronn-Seibotenberg | S Pyrolyseanlage | LW | 0,7 |
| 15 | Freiflächenphotovoltaikanlage Hintere Suhläcker | Langenburg | S FFPV | LW | 4,0 |
| 16 | Solarparkplatz Freibad Langenburg | Langenburg | S Solarparkplatz | Parkplatz | 0,4 |
| 17 | Atzenrod Nord-Ost, Erweiterung | Langenburg-Atzenrod | G | LW | 4,0 |
| Herausnahmen | | | | | |
| 18 | Atzenrod Nord-Ost | Langenburg-Atzenrod | LW | G | 4,5 |
| 19 | Sandäcker III | Gerabronn-Dünsbach | LW | W | 0,8 |

**Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 03.12.2025**

**Bedarfsdarlegungen/Umfang Flächenausweisungen**

Wohnbauflächenbedarf

Sowohl die Stadt Gerabronn als auch die Stadt Langenburg besitzen noch verfügbare Wohnbauflächen, um ihren Bedarf zu decken. Wir begrüßen daher, dass es in Langenburg zu keiner Neuausweisung von Wohnbauflächen kommt. In der Stadt Gerabronn sollen jedoch zwei neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Im Hinblick auf Flächenreserven in Höhe von 24,2 ha können wir Neuausweisungen nicht ohne flächengleiche Rücknahmen mittragen. Wir begrüßen daher den geplanten Flächentausch auf Grundlage von Kapitel 3.2 der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des früheren Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau bei der Fläche „Hopfenäcker II“ in Dünsbach und raten auch bei der Fläche „Brühläcker“ in Gerabronn grundsätzlich zu diesem Vorgehen.

Gewerbeflächenbedarf

Der Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033 zeigt, dass die hinzukommenden Flächen den ermittelten Bedarf nicht übersteigen. Wir stellen fest, dass die Flächen des IGD-Schwerpunkts „Gerabronn-Kernort (Nordwest)“ nicht in die Bedarfsrechnung einbezogen werden. In Kapitel 1.7 der Begründung wird lediglich als Zusatz zum Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf darauf hingewiesen, dass der Bedarf ohne Berücksichtigung des IGD-Schwerpunkts dargelegt wird. Wir weisen darauf hin, dass Gewerbeentwicklung, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, vorrangig in IGD-Schwerpunkten zu konzentrieren ist (Plansatz 2.4.3.1 (Z)). Wir bitten um Mitteilung darüber, weshalb eine Gewerbeentwicklung, für die kein örtlicher Bedarf gezeigt wird, nicht im IGD-Schwerpunkt stattfindet, sondern eine Erweiterung des Gewerbegebiets Winterhöhe in Dünsbach angestrebt wird. Aus diesem Grund erheben wir Bedenken gegen den in den Unterlagen ermittelten Gewerbeflächenbedarf.

**Einzelflächen**

Gerabronn

*1 „Freiflächenphotovoltaikanlage Grund“, ca. 4,8 ha (S)*
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Grund“ vom 25.04.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet]. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

*2 „Freiflächenphotovoltaikanlage Neufeld/Burgacker“, ca. 5,3 ha (S)*
Das Plangebiet liegt zu großen Teilen im rechtsverbindlichen Vorranggebiet für regionalbedeutsame Windkraftanlagen 24_SHA der Teilfortschreibung Windenergie. In diesen Vorranggebieten sind alle Vorhaben und Maßnahmen ausgeschlossen, die der Nutzung der Windenergie entgegenstehen, was Freiflächenphotovoltaik miteinschließt. Ausgangspunkt für diese Einschätzungen sind die Erfordernisse des Windenergieflächenbedarfsgesetzes und zu Grunde liegenden Regeln für die Anrechnung von Windenergieflächen auf das regionale Flächenziel. Da im Zuge der Erstellung der Teilfortschreibung Windenergie II auch in Abstimmung mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen deutlich wurde, dass die Zulassung von FFPV in den Vorranggebieten für regionalbedeutsame Windkraftanlagen die Anrechnung der Gebiete auf das Flächenziel gefährdet, besteht hier aus Sicht des RVHNF kein Spielraum, zumal die Windkraftanlagen in dem besagten Vorranggebiet bereits seit längerem bestehen und auch im Fall eines Repowerings die FFPV-Flächen ein solches Repowering erschweren oder verhindern könnten. Zudem wurde die Fläche dem Regionalverband auch im Rahmen der Teilfortschreibung Solarenergie gemeldet, sie wurde jedoch am 08.12.2023 durch einen Beschluss der Verbandsversammlung abgelehnt, wodurch eine Aufnahme in die Teilfortschreibung Solarenergie nicht möglich war. Wir müssen daher Bedenken gegen die Planung erheben und halten eine Streichung der Fläche aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans vor dem Hintergrund von § 1 (4) BauGB für unabdingbar.

*3 „Freiflächenphotovoltaikanlage Schiebesäcker“, ca. 5,4 ha (S)*
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Schiebesäcker“ vom 27.11.2023 [auf den Abdruck wird hier verzichtet]. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

*4 „Freiflächenphotovoltaikanlage Steinbruchäcker“, ca. 5,1 ha (S)*
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Steinbruchäcker“ vom 27.11.2023 [auf den Abdruck wird hier verzichtet]. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

*5 „Freiflächenphotovoltaikanlage Untere Heide“, ca. 2,3 ha (S)*
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

*6 „Freiflächenphotovoltaikanlage Baumgarten“, ca. 2,8 ha (S)*
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

*7 „Winterhöhe II“, ca. 1,6 ha (G)*
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Winterhöhe II“ vom 18.12.2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet]. In dieser hatte der RVHNF Bedenken erhoben, da zum damaligen Zeitpunkt keine Kenntnis über den Inhalt der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestand. Damals hat der RVHNF für ein Flächennutzungsplanverfahren die Darstellung des konkreten Bedarfs bspw. in Form der Benennung von konkreten Um- oder Ansiedlungswünschen von Unternehmen gefordert. Dieser Bedarfsnachweis wird in den vorliegenden Unterlagen nicht in ausreichendem Umfang dargelegt und ist dahingehend zu konkretisieren. Unsere Bedenken bleiben daher bestehen.

*8 „Firma Messerschmidt“, ca. 1,0 ha (G)*
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Firma Messerschmidt“ vom 14.07.2025 [auf den Abdruck wird hier verzichtet]. Da der Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen entgegenstehen und der Bedarf anhand der Unterlagen zur Erweiterung des örtlichen Betriebs dargelegt ist, tragen wir keine Bedenken vor.

*9 „Hopfenäcker II”, ca. 0,8 ha (W)*
Die Stadt Gerabronn verfügt noch über ausreichend Wohnbauflächenreserven. Wir begrüßen daher die flächengleiche Rücknahme eines Teils der bereits genehmigten Fläche „Sandäcker III“ [Fläche Nr. 19]. Aufgrund dieses Flächentausches können wir die Planung mittragen.

*10 „Brühläcker”, ca. 1,7 ha (S + W)*
Aufgrund des geringen Umfangs der Fläche und deren Bedeutung für die Einzelhandelsentwicklung wird auch der wohnbauliche Flächenteil mitgetragen. Wir verweisen auf die informelle Abstimmung mit der Kreisplanung des Landratsamts im März 2024 [auf den Abdruck wird hier verzichtet]. Bzgl. der Sonderbaufläche für Einzelhandel verweisen wir auf unsere E-Mail vom 16.01.2024: Damit diese Sonderbaufläche für Einzelhandel möglich ist, ist die unmittelbar angrenzende Wohnbaufläche erforderlich. Bei Vorliegen aller Voraussetzungen halten wir es anschließend für möglich, dass die Aufstellungsbeschlüsse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für beide Planungen (Wohnen und Einzelhandel) gleichzeitig angegangen werden. Ohne eine begleitende Entwicklung der Wohnbaufläche stünde der Sonderbaufläche Einzelhandel das Integrationsgebot entgegen.

*11 „Klingenwiesen“, ca. 1,4 ha (G)*
Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den IGD-Schwerpunkt „Gerabronn-Kernort (Nordwest)“ nach Plansatz 2.4.3.1 (Z). Aufgrund der Erweiterung eines bestehenden Betriebs und des verhältnismäßig geringen Umfangs der Planung können wir das Vorhaben im Rahmen des Leitfadens zum Umgang mit Erweiterungen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen von 2014 als Ausnahme anerkennen.

Im Ergebnis der Prüfung ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Wir weisen darauf hin, dass die Fläche in der tabellarischen Neuausweisung des Kapitels 1.1 eine Größe von 1,3 ha aufweist, wohingegen in den restlichen Planunterlagen 1,4 ha verzeichnet sind. Wir bitten dies zu anzupassen.

*12 „Projekt Brettachhöhe“, ca. 2,2 ha (S + Grünfläche)*
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Projekt Brettachhöhe“ vom 26.02.2025 [auf den Abdruck wird hier verzichtet]. In diesem hat der Regionalverband die Planung als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar eingestuft. Diese Einschätzung halten wir aufrecht.

Das Plangebiet grenzt an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1. Indirekte Belastungen für diese Vorranggebiete sind durch extensiv genutzte Pufferzonen zu minimieren.

*13 „Horschhof“, ca. 1,2 ha (M)*
Das Plangebiet liegt teilweise in zwei Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1. Indirekte Belastungen für diese Vorranggebiete sind durch extensiv genutzte Pufferzonen zu minimieren. Die Funktion der Vorranggebiete besteht im Schutz der Auenlandschaft im Umfeld der Brettach. Durch den Abstand zur Brettach sehen wir die Funktion der Vorranggebiete als nicht gefährdet an. Wir können die Planung daher im Rahmen einer Ausformung mittragen. Im Süden und Westen betrachten wir das Vorranggebiet am bestehenden Straßenverlauf als endgültig ausgeformt. Auch im Osten würde eine etwaige zukünftige Ausdehnung in den Auenbereich hinein zu Konflikten mit dem Vorranggebiet führen.

*14 „Leonhardsfeld”, ca. 0,7 ha (S)*
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

<u>Langenburg</u>

*15 „Freiflächenphotovoltaikanlage Hintere Suhläcker“, 4,0 ha (S)*
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

*16 „Solarparkplatz Freibad Langenburg“, ca. 0,4 ha (S)*
Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

*17 „Gewerbegebiet Atzenrod Nord-Ost, Erweiterung“, ca. 4,0 ha (G)*
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Atzenrod Nord-Ost [Fläche Nr. 18], Erweiterung vom 22.10.2025 [auf den Abdruck wird hier verzichtet]. Da der Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen entgegenstehen, tragen wir keine Bedenken vor.

Zudem befinden sich die Flächen „Freiflächenphotovoltaikanlage Grund“, „Freiflächenphotovoltaikanlage Steinbruchäcker“, „Freiflächenphotovoltaikanlage Baumgarten“ und „Freiflächenphotovoltaikanlage Hintere Suhläcker“ in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3, sowie die Flächen „Freiflächenphotovoltaikanlage Neufeld/Burgacker“, „Projekt Brettachhöhe“, „Horschhof“, „Leonhardsfeld”, „Freiflächenphotovoltaikanlage Hintere Suhläcker“ und „Solarparkplatz Freibad Langenburg“ in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Die regionalplanerischen Festlegungen zu diesen Vorbehaltsgebieten werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.

Die in den Unterlagen genannten nachrichtlichen Übernahmen und Berichtigungen tragen wir mit.

Abschließend regen wir an, im Rahmen der Unterlagen klarzustellen, in welchem Verhältnis der Teilflächennutzungsplan Windenergie zur 2. Fortschreibung steht. Derzeit gehen wir davon aus, dass der Teilflächennutzungsplan seine Rechtswirksamkeit behalten soll. Da im Zuge der Teilfortschreibung Windenergie II des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 aufgrund des Kriteriensets nicht alle Konzentrationszonen übernommen werden konnten, würden im Falle eines Außerkrafttretens des Teilflächennutzungsplans mit Inkrafttreten der regionalen Planung diese Teile der Konzentrationszone auch ihre positive Wirkung zugunsten der Windkraft verlieren. Wir regen daher an, am Teilflächennutzungsplan Windenergie festzuhalten.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:
- 4 Auszüge Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Gerabronn (Gerabronn, Langenburg)**

**2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

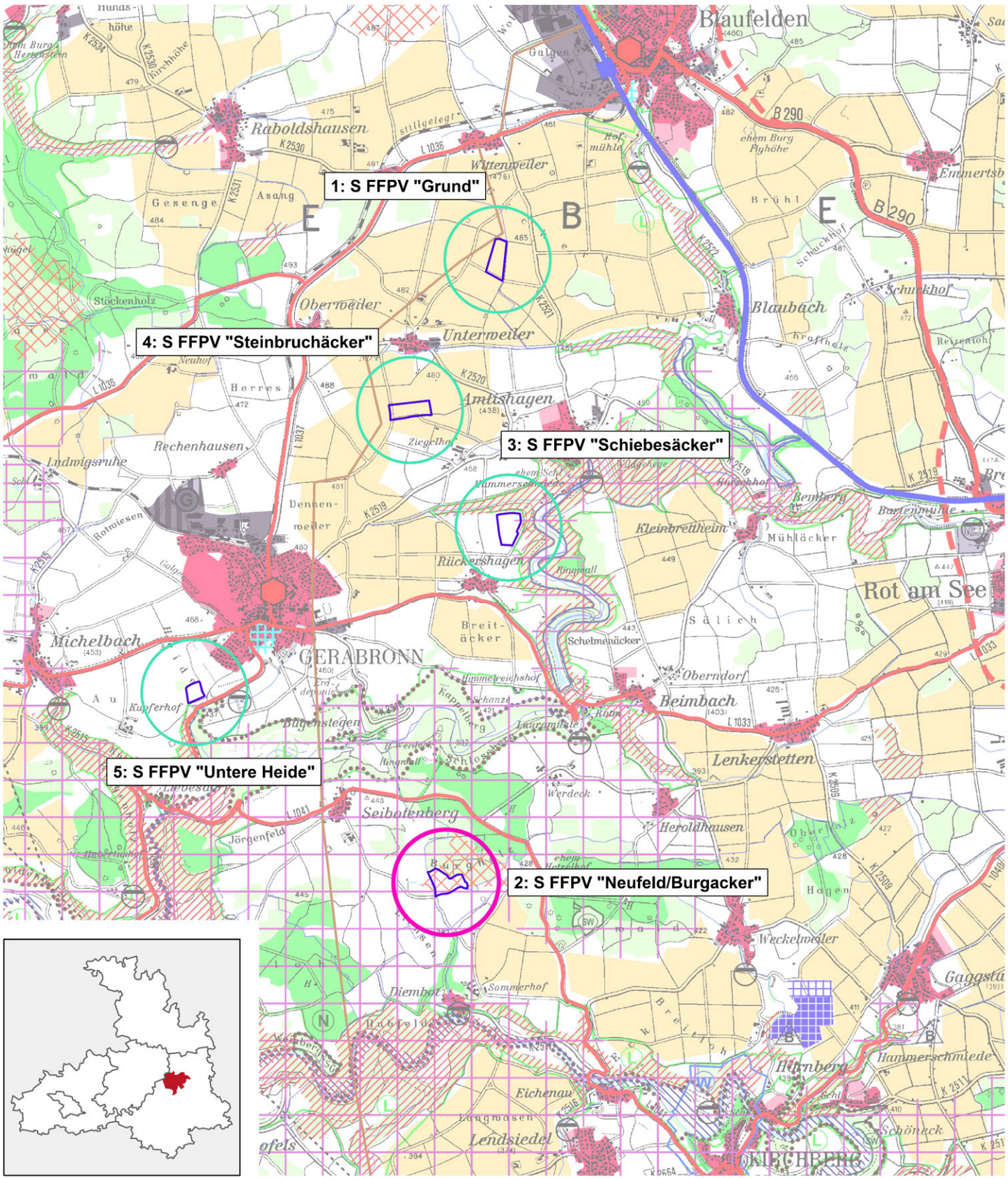
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 03.12.2025

**Karte 1**

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet




**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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 Gerabronn (Gerabronn, Langenburg)**

**2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

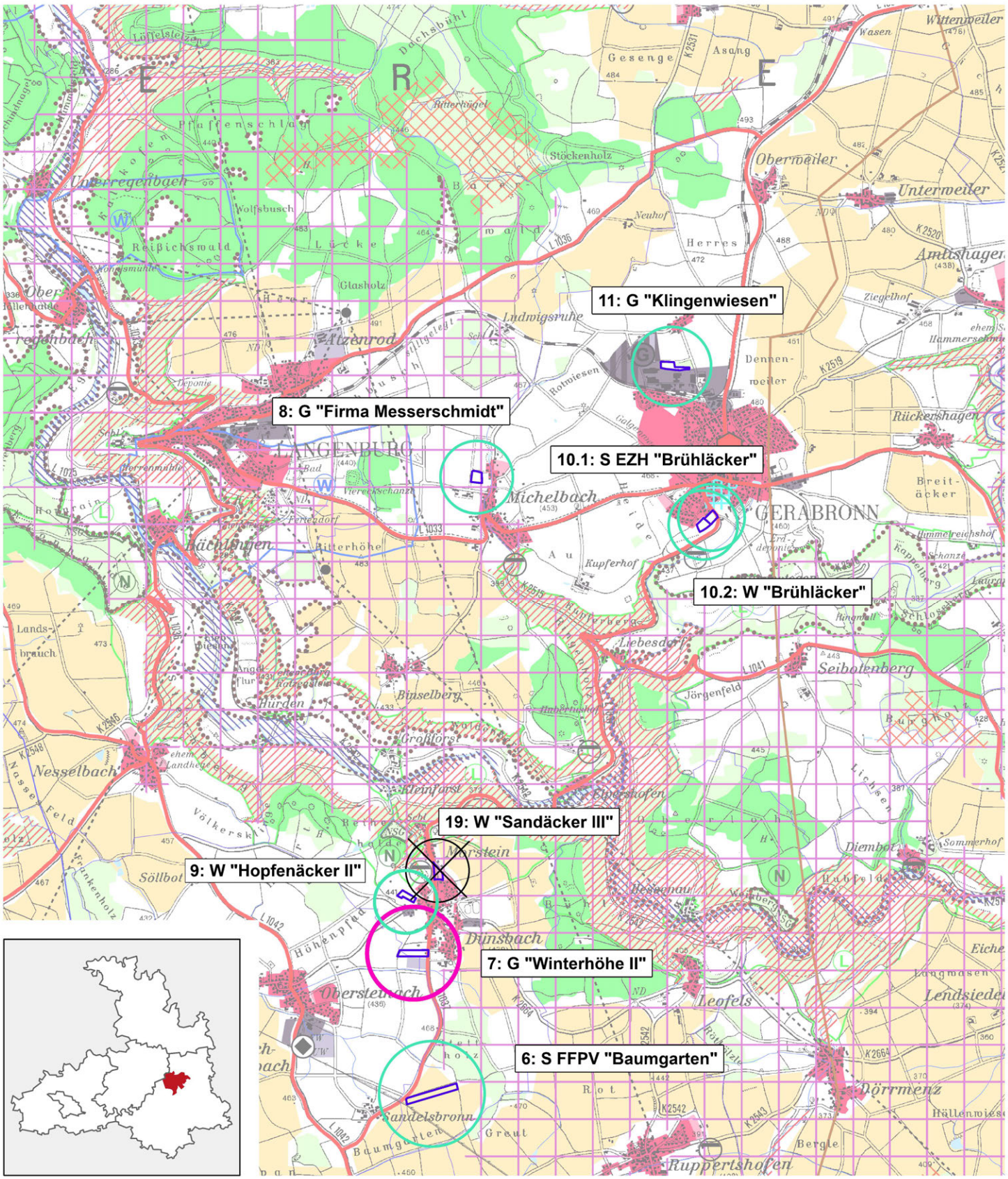
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 03.12.2025

**Karte 2**

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet


11: G "Klingenwiesen"
8: G "Firma Messerschmidt"
10.1: S EZH "Brühläcker"
10.2: W "Brühläcker"
19: W "Sandäcker III"
9: W "Hopfenäcker II"
7: G "Winterhöhe II"
6: S FFPV "Baumgarten"
LANGENBURG
GERABRONN
Unterregenbach
Atzenrod
Michelbach
Nesselbach
Dünsbach
Obersteinach
Sandelsbronn
Ruppertshofen
Obermeiler
Untermeiler
Amlishagen
Rückershagen
Seibotenberg
Leofels
Dörrmenz
Lendsiedel
Wittenweiler
Hächlingen
Hurden
Söllbot
Oberstenfeld
Diembot
Liebesdorf
Jörgenfeld
Kupferhof
Ludwigsmühle
Stöckenholz
Neuhof
Herres
Dennenmeier
Ziegelhof
Wasen
Asang
Gesenge
Wolfsbusch
Reitbichswald
Lücke
Glasholz
Rohwiesen
Ritterhöhe
Ferndorf
Viereckschanze
Kupferhof
Binselberg
Croißhorst
Kleinforst
Hörstein
Völkerskl
Frankenholz
Nasse Feld
Höhenpfad
Baumgarten
Greut
Bergle
Hüllenwiese
Eiche
Langwasen
Lichsen
Hummelreichshof
Breitäcker
Schanze
Rappelberg
Lands-brauch
Hohrain
Pfaffenschlag
Löffelstelzen
Dachsbühl
Ritterhügel
Ziegelhütte
Deponie
Bad
Herrenmühle
Schloss
Angerflur
Rotegasse
Landhege
Hubertushof
Sommerhof
Rot
Au
Heide
Wald
Busch
Hau
Ober-reichenbach
Ober-hollenbach
Hammerschmiede
Schloss
Schanze
Lange Hall
Launa
Burgle
Lichsen
Eiche
Langwasen
Lendsiedel
Hüllenwiese
Bergle
Greut

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Gerabronn (Gerabronn, Langenburg)**

**2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

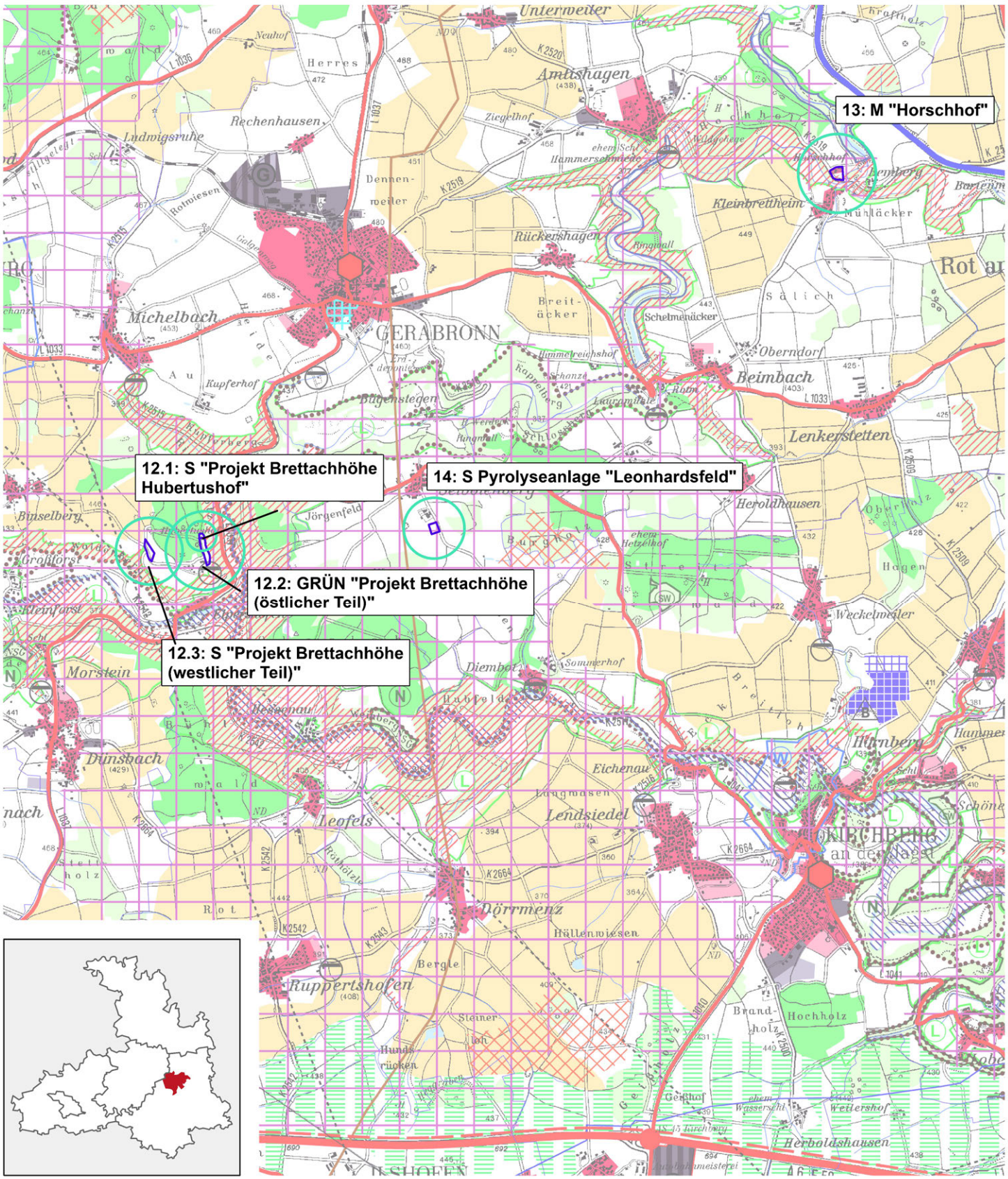
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 03.12.2025

**Karte 3**

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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 Gerabronn (Gerabronn, Langenburg)**

**2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

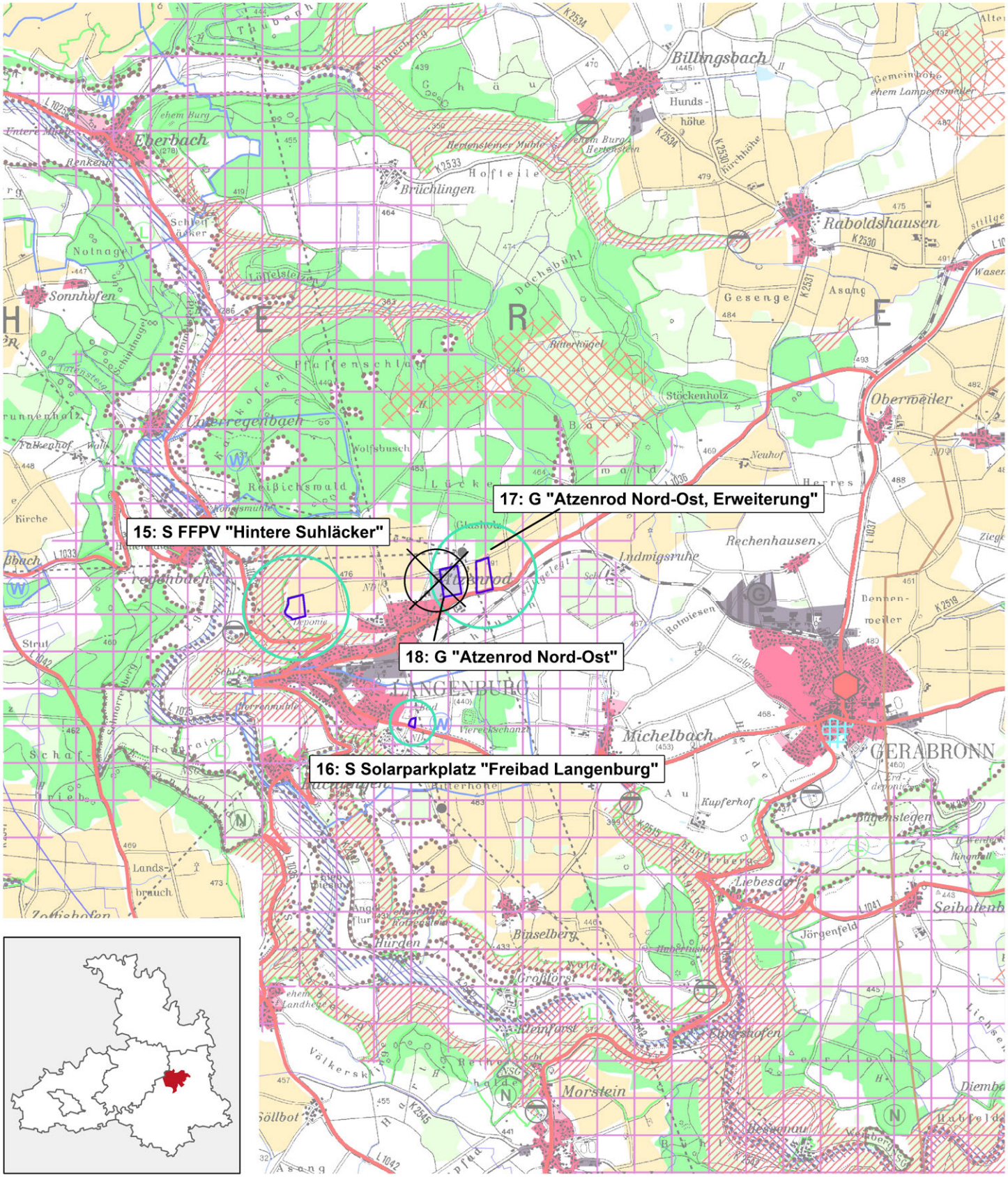
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 03.12.2025

**Karte 4**

Maßstab 1:50.000

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/160 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: David Zeller | Vorgang: |

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim**
**(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)**
**9. Änderung des Flächennutzungsplans**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
**Parallelverfahren zu den Bebauungsplänen „Laurentiusberg II“ in Tauberbischofsheim**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und
**„Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“ in Tauberbischofsheim**
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

## Übersicht

| | **„Laurentiusberg II“** | **„Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“** |
|---|---|---|
| **Planungsziel** | Entwicklung der Konversionsfläche für Gewerbe- und Wohnenzwecke | Errichtung eines Wohnmobilparks |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Tauberbischofsheim/Kernort | Tauberbischofsheim/Kernort |
| **Lagebeschrieb** | Östlich der B27 zwischen Hauptort und Dittigheim | Am südöstlichen Ortsrand bei der ehemaligen Kurmainzkaserne |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 25 | 1,78 |
| **FNP (aktuell)** | S Bund | S Bund |
| **FNP (geplant)** | M, G | S Wohnmobilpark |
| **Innen-/Außenbereich** | Innenbereich | Innenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Gewerbe, Wohnen, ehemalige Kaserne | Ehemalige Kaserne |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan vom 11.12.2025

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die Planung liegt teilweise in einer Grünzäsur nach Plansatz 3.1.2. In unserer Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Laurentiusberg I“ vom 01.06.2022 haben wir die Überschneidung mit der Grünzäsur aufgrund der vorhandenen Versiegelung des Gebiets im Rahmen einer Ausformung mitgetragen. Diese Einschätzung halten wir aufrecht. Die gewerbliche Baufläche (3.5) ragt im Osten zudem in einen Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Diese sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Da sich in dem betroffenen Bereich keine in besonderem Maße schutzwürdigen Flächen befinden können wir auch diese Überschneidung im Rahmen einer Ausformung mittragen. Wir halten sowohl die Grünzäsur nach Süden hin als auch den Regionalen Grünzug nach Osten hin damit für endgültig ausgeformt.

Wir erheben keine Bedenken gegen die Planung.

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

**Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan „Laurentiusberg II“ vom 20.01.2026**

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die städtebauliche Steuerung der Konversionsfläche wird begrüßt. Bedenken bestehen nicht. Wir weisen jedoch darauf hin, dass für Tauberbischofsheim nach Plansatz 2.4.0 eine MindestBruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar einzuhalten ist. Aussagen dazu sollten im weiteren Verfahren in die Unterlagen aufgenommen werden.

**Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan „Wohnmobilpark Tauberbischofsheim“ vom 14.01.2025**

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim (Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)**

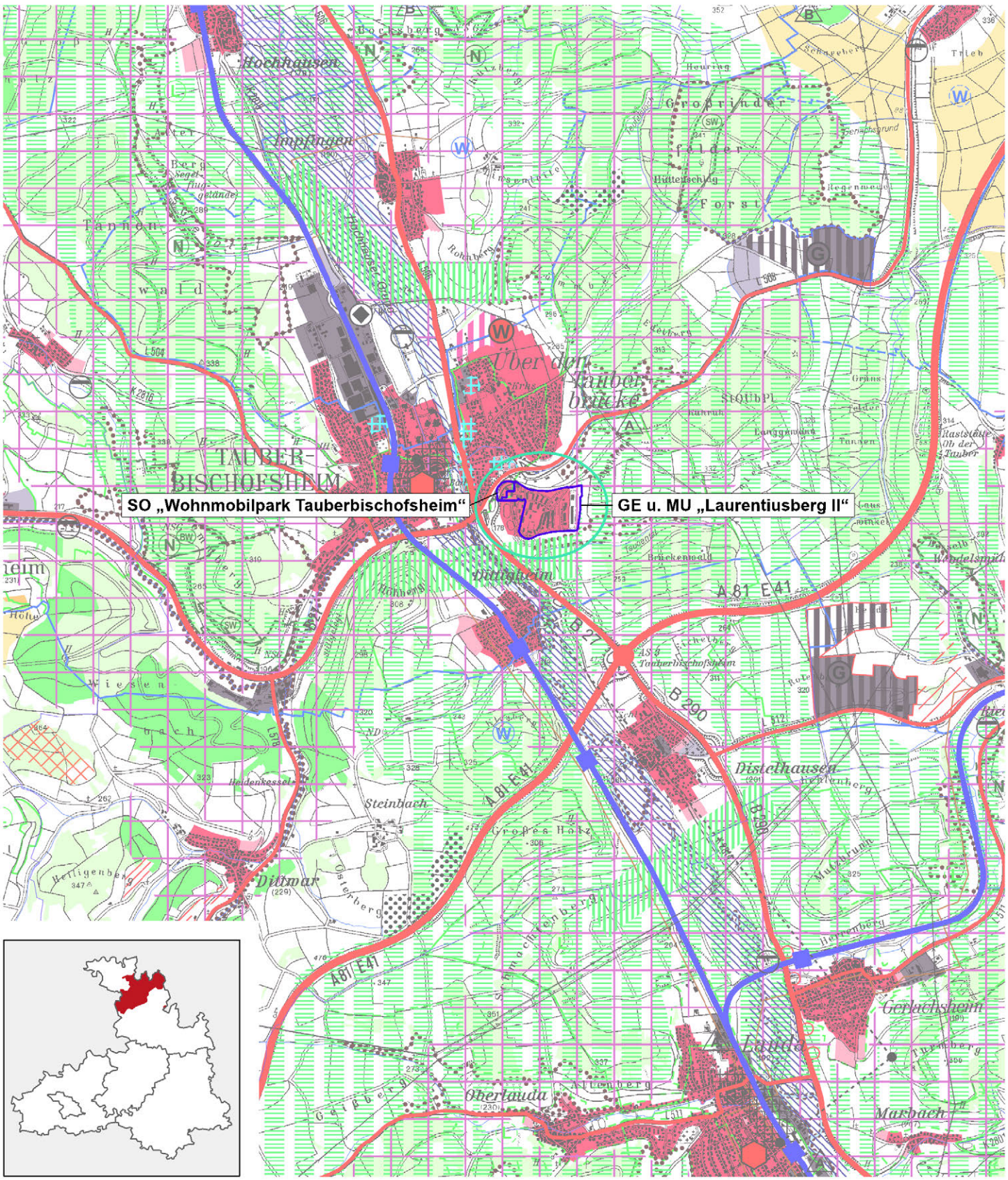
**9. Änderung des Flächennutzungsplans; Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Laurentiusberg II“ und „Wohnmobilpark Tauberbischofsheim" in Tauberbischofsheim**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 11.12.2025

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/161 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: David Zeller | Vorgang: |

**Stadt Wertheim**
**Änderung des Flächennutzungsplans 89**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan Sondergebiet (SO) Holzlagerplatz „Bruch“**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Ausweisung eines Holzlagerplatzes |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Wertheim/Sonderriet |
| **Lagebeschrieb** | Ca. 1 Kilometer südwestlich des Siedlungskörpers |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 0,57 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | S Holzlager |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vom 12.01.2026

Wir stufen die Planung als nicht regionalbedeutsam ein und erheben keine Bedenken.

## Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

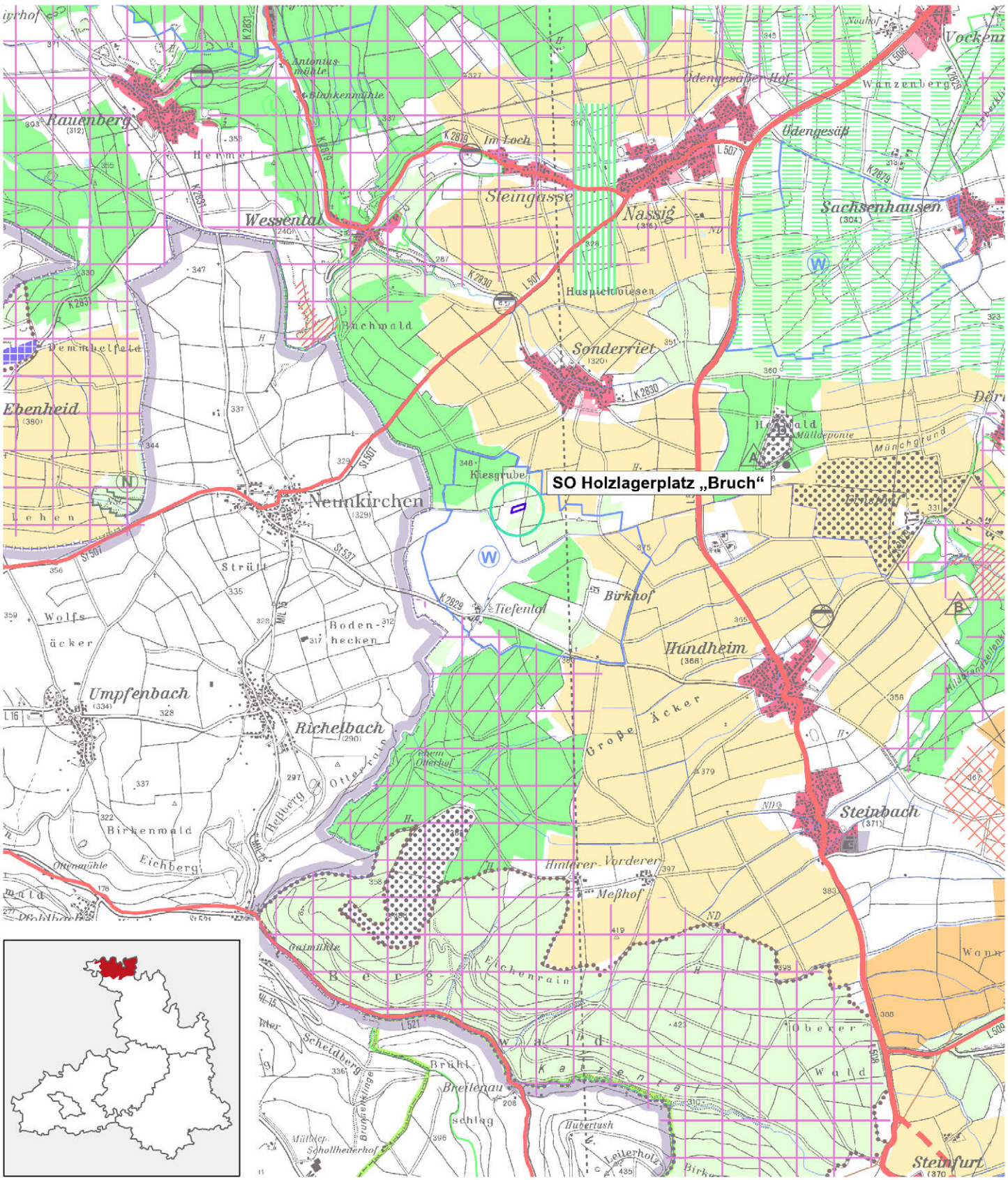
**Stadt Wertheim**
**Änderung des Flächennutzungsplans 89**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan Sondergebiet (SO) Holzlagerplatz „Bruch“**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 12.01.2026

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000




**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/162 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: David Zeller | Vorgang: |

**Stadt Wertheim**
**Änderung des Flächennutzungsplans 89**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan Sondergebiet (SO) Holzlagerplatz „Ober dem Gereut III“**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Erweiterung eines Holzlagerplatzes |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Wertheim/Reicholzheim |
| **Lagebeschrieb** | 500 Meter östlich der Siedlungsgrenze |
| **Größe Geltungsbereich FNP** | 0,8 ha |
| **FNP (aktuell)** | LW |
| **FNP (geplant)** | S Holzlagerplatz |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vom 13.01.2026

Die Planung liegt in einem Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Diese sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Aufgrund der Art der Planung sowie ihrer geringen Größe stufen wir die Planung als nicht regionalbedeutsam ein und tragen keine Bedenken vor. Wir weisen jedoch daraufhin, dass die Grenze der Regionalbedeutsamkeit für das Gesamtgebiet aus unserer Sicht damit erreicht ist. Etwaige zukünftige Erweiterungen würden wir daher als regionalbedeutsam einstufen, wodurch sie nur im Rahmen einer Ausnahmeregelung im Regionalen Grünzug umsetzbar wären. Die dafür notwendigen Voraussetzungen, wie die Bedeutung für die Allgemeinheit oder Standortgebundenheit sehen wir derzeit jedoch nicht als gegeben an, weshalb wir gegen zukünftige Erweiterungen voraussichtlich Bedenken erheben würden. Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

## Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

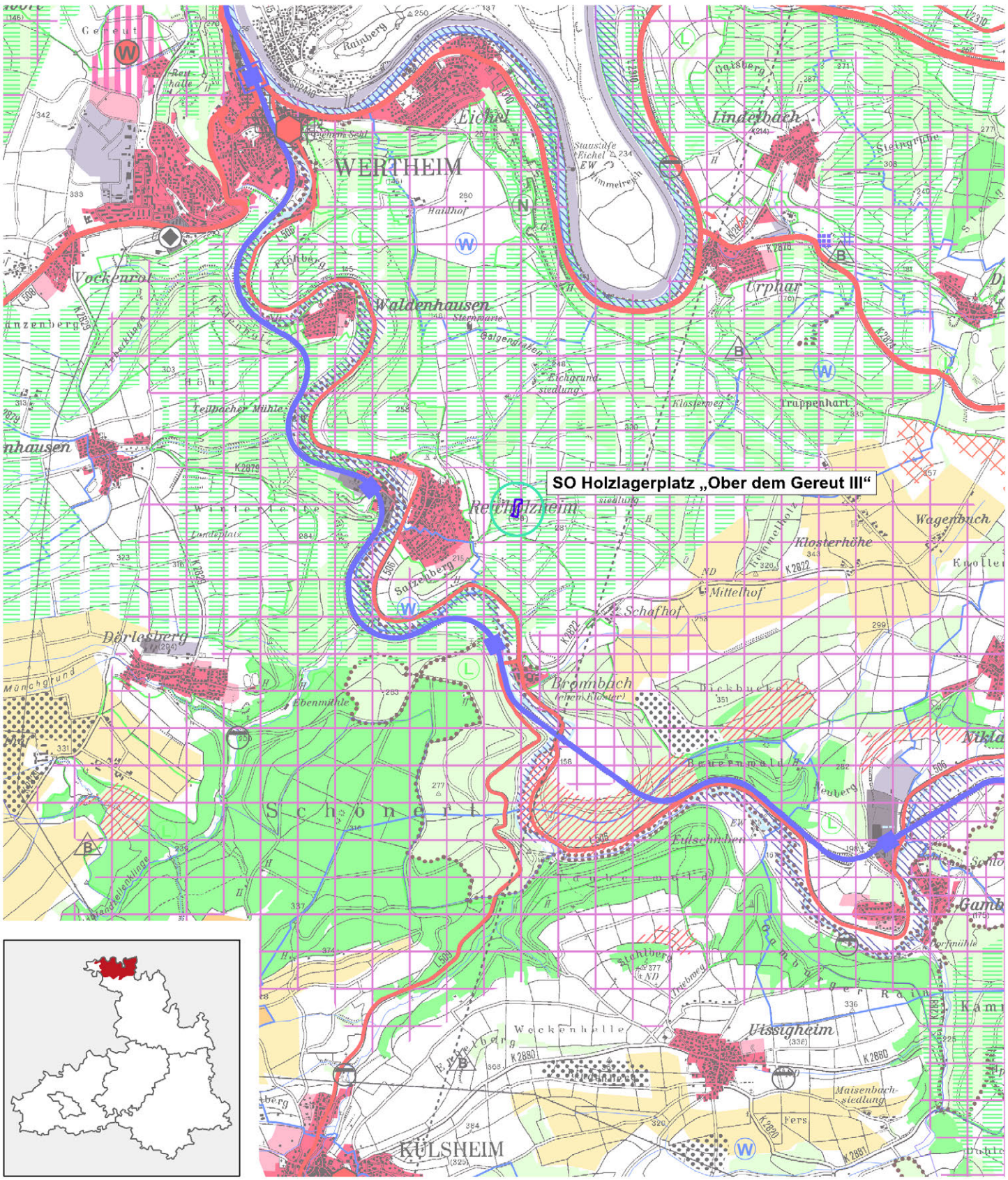
**Stadt Wertheim**
**Änderung des Flächennutzungsplans 89**
**Parallelverfahren zum Bebauungsplan Sondergebiet (SO) Holzlagerplatz „Ober dem Gereut III“**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 13.01.2026

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/163 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Hinnerk Lütjens | Vorgang: |

**Gemeinde Untermünkheim**
**Bebauungsplan „Schindelhalde“**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Neuausweisung Gewerbefläche an ehemaliger Hofstelle |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Untermünkheim/Kupfer |
| **Lagebeschrieb** | Östlicher Ortstrand |
| **Größe Geltungsbereich** | 0,72 ha |
| **FNP** | LW |
| **Entwicklungsgebot FNP** | Nicht eingehalten |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Verfahrensart** | Regelverfahren |
| **Art der Nutzung** | GE eingeschränkt |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaftlicher Betrieb |

## Stellungnahme der Verwaltung vom 20.01.2026

Der Planung stehen regionalplanerische Ziele entgegen. Daher erheben wir Bedenken gegen das Vorhaben.

Das Plangebiet befindet sich im Regionalen Grünzug „Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene“ nach Plansatz 3.1.1. Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten.

In unserer E-Mail vom 16.07.2019 hatten wir in Aussicht gestellt, dass die Planung im Rahmen einer Ausformung mitgetragen werden könnte, sofern sich das Vorhaben auf eine Nachnutzung der Hofstelle begrenzt und Erweiterungen ausgeschlossen werden. Außerdem darf der mit einer gewerblichen Nutzung einhergehende Verkehr sowie mögliche betriebsbedingte Emissionen zu keiner Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sowie der angrenzenden Siedlungsbereiche führen. Wir hatten deshalb darauf hingewiesen, dass für eine abschließende Bewertung die Kenntnis einer konkreten Nutzung vorliegen muss.

Da die konkrete Nutzung unbekannt ist, handelt es sich vorliegend um einen gewöhnlichen Angebotsbebauungsplan und entspricht daher nicht dem Erfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Eine solche Planung, die über den örtlichen Bedarf hinausgeht, ist gemäß Plansatz 2.4.3.1 in den ausgewiesenen IGD-Schwerpunkten unterzubringen.

Im vorliegenden Fall verfügt weder die Gemeinde noch der Verwaltungsraum über einen IGD-Schwerpunkt. Gleichwohl wird angestrebt, dass sich die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde im interkommunalen Gewerbegebiet Übrigshausen konzentriert. Der Regionalverband beabsichtigt in der 21. Änderung des Regionalplans die Regionalen Grünzüge anpassen, um das Gewerbegebiet zu erweitern.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

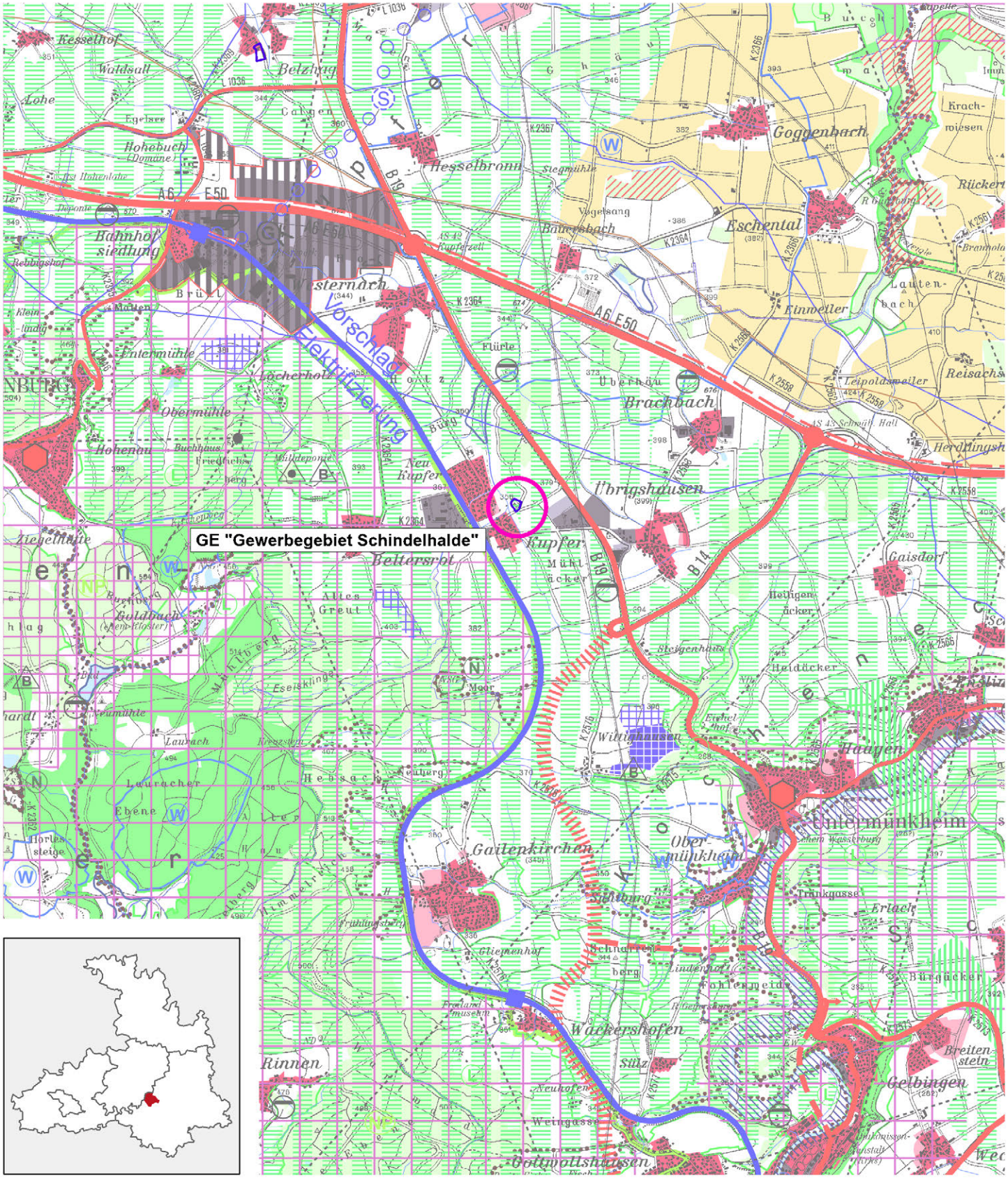
**Gemeinde Untermünkheim**
**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schindelhalde“**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 20.01.2026

Planungen / Standorte
keine Bedenken
Bedenken
entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000




**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/164 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Cornelius van Vugt | Vorgang: |

**Gemeinde Michelfeld**
**Bebauungsplan „Quartier Hochbühl“**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Ausweisung eines Neubaugebiets mit unterschiedlichen Nutzungen |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Michelfeld |
| **Lagebeschrieb** | Am südwestlichen Ortsrand |
| **Größe Geltungsbereich** | 8,8 ha |
| **FNP** | W, GRÜN, G |
| **Entwicklungsgebot FNP** | Eingehalten |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Verfahrensart** | Regelverfahren |
| **Art der Nutzung** | WA, GE, MU, SO EZH |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung vom 19.12.2025

Der Planung stehen regionalplanerische Zielfestlegungen entgegen. Wir erheben bzgl. des großflächigen Einzelhandelsvorhabens Bedenken, und zwar konkret bzgl. des Integrationsgebots und des Konzentrationsgebots.

### Integrationsgebot

Gem. PS 2.4.3.2.6 sind Einzelhandelsgroßprojekte nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. PS 2.4.3.2.1 definiert diejenigen Vorhabenstandorte als städtebaulich integrierte Lagen, an die einseitig ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen grenzt sowie von denen in einer zweiten Richtung ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen max. 150 m entfernt liegt.

In unserer E-Mail an Herrn Bürgermeister Binnig vom 23.05.2024 hatten wir geschrieben, dass das Integrationsgebot evtl. durch gleichzeitige Planung von Wohnbebauung eingehalten werden könnte, wir hierzu allerdings konkrete Planentwürfe bräuchten. In den jetzt vorgelegten Unterlagen ist Wohnbebauung enthalten und der Einzelhandelsstandort hat sich gegenüber früheren Ideen nach Süden verschoben. Dem Kapitel 1.5.3 im Vorentwurf der

Begründung entnehmen wir, dass an das Sondergebiet Einzelhandel ein urbanes Gebiet anschließen soll, in dem eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist. Erst daran schließt ein allgemeines Wohngebiet an. In einer zweiten Richtung liegen die nächsten Gebiete mit wesentlichen Wohnanteilen ca. 500 m östlich/südöstlich vom Vorhabenstandort entfernt. Da im urbanen Gebiet explizit Gewerbenutzungen vorgesehen sind, können wir aktuell nicht automatisch von wesentlichen Wohnanteilen ausgehen. Wir erheben also bzgl. des Integrationsgebots Bedenken, da kein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen direkt angrenzt und sich kein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen in einer zweiten Richtung maximal 150 m weit entfernt befindet. Der Vorhabenstandort ist nicht städtebaulich integriert.

Konzentrationsgebot

Großflächiger Einzelhandel ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich. Ausnahmsweise zudem auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Versorgung, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (PS 2.4.3.2.3). In unserer E-Mail vom 23.05.2024 hatten wir darauf hingewiesen, dass wir die Ansiedlung eines Vollsortimenters in städtebaulich integrierter Lage in Michelfeld als eine erhebliche räumliche Verbesserung der Grundversorgungssituation sähen. In den vorgelegten Unterlagen ist keine städtebaulich integrierte Lage geschaffen. Daher können wir auch keine räumliche Verbesserung geltend machen und erheben bzgl. des Konzentrationsgebots Bedenken.

Aus unserer Sicht kommen in Michelfeld weitere Standorte für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Frage, die bereits städtebaulich integriert liegen, so z. B. in der Haller Straße auf Höhe der Brunnenstraße, in der Bibersfelder Straße, östlich der Starkholzbacher Straße oder in der Mühlstraße.

Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot

Die Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots muss per Auswirkungsanalyse gezeigt werden, was wir ebenfalls bereits in unserer E-Mail vom 23.05.2024 angesprochen hatten. Es liegt aktuell keine Analyse vor, somit können wir uns hierzu nicht abschließend äußern.

Agglomeration

Hinzu tritt, dass wir aufgrund der genannten Gewerbenutzungen im urbanen Gebiet zum jetzigen Zeitpunkt von einer Einzelhandelsagglomeration gem. PS 2.4.3.2.2 ausgehen müssen. Diese ist dort und im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet im Nordosten durch entsprechende einzelhandelsbezogene Festsetzungen auszuschließen. Wir weisen darauf hin, dass das Sondergebiet Einzelhandel im Norden direkt an eine Gewerbegebietsfläche angrenzt, die für autokundenorientierte Einzelhandelsnutzungen attraktiv an der B14 gelegen ist. Derzeit ist diese Fläche durch die Straßenmeisterei belegt. Welche Festsetzungen für dieses Gewerbegebiet gelten, ist uns aktuell nicht bekannt.

Verkaufsfläche

Im informellen Austausch zwischen dem Regionalverband Heilbronn-Franken und der Gemeinde Michelfeld im Jahr 2024 war von einem Vollsortimenter mit 1.500 m² Verkaufsfläche die Sprache. In puncto noch festzusetzender Verkaufsfläche(n) weisen wir vorsorglich auf Folgendes hin:

Eine Verkaufsfläche setzt sich aus allen Flächen zusammen, die vom Kunden betreten (Verkaufsraum/Windfang/Leergutannahme) oder eingesehen (Servicefläche, Bedientheken, Regalfläche, Kasse, …) werden können. Ein Backshop einschließlich des Sitzbereichs zählt als untergeordnete Nebennutzung zur Verkaufsfläche des Hauptbetriebs. Freiflächen zählen zur Verkaufsfläche, sofern auf ihnen Waren angeboten oder präsentiert werden und sie somit in erheblichem zeitlichem Umfang unmittelbar dem Verkauf dienen (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 14/04; VGH Bayern, Urteil vom 07.02.2023, 1 N 21.22, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10.02.2016, 5 S 1389/14, BVerwG, Urteil vom 09.11.2016, 4 C 1.16).

Bruttowohndichte und Weiteres

Die Gemeinde Michelfeld liegt laut Plansatz 2.4.0 im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum. Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung hat sie damit eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar bei neuen Wohngebieten einzuhalten. Wir gehen davon aus, dass dieser Wert bei der vorliegenden Planung erreicht werden kann, dies ist jedoch im weiteren Verfahren nachzuweisen. Daher kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden.

Die regionalplanerischen Festlegungen zu den Vorbehaltsgebieten für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 und vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1 werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.

Aufgrund der unterschiedlichen Themen, die es mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen gilt, erscheint es uns sinnvoll, vor der folgenden Beteiligung mit dem Regionalverband in Vorabstimmung zu treten.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

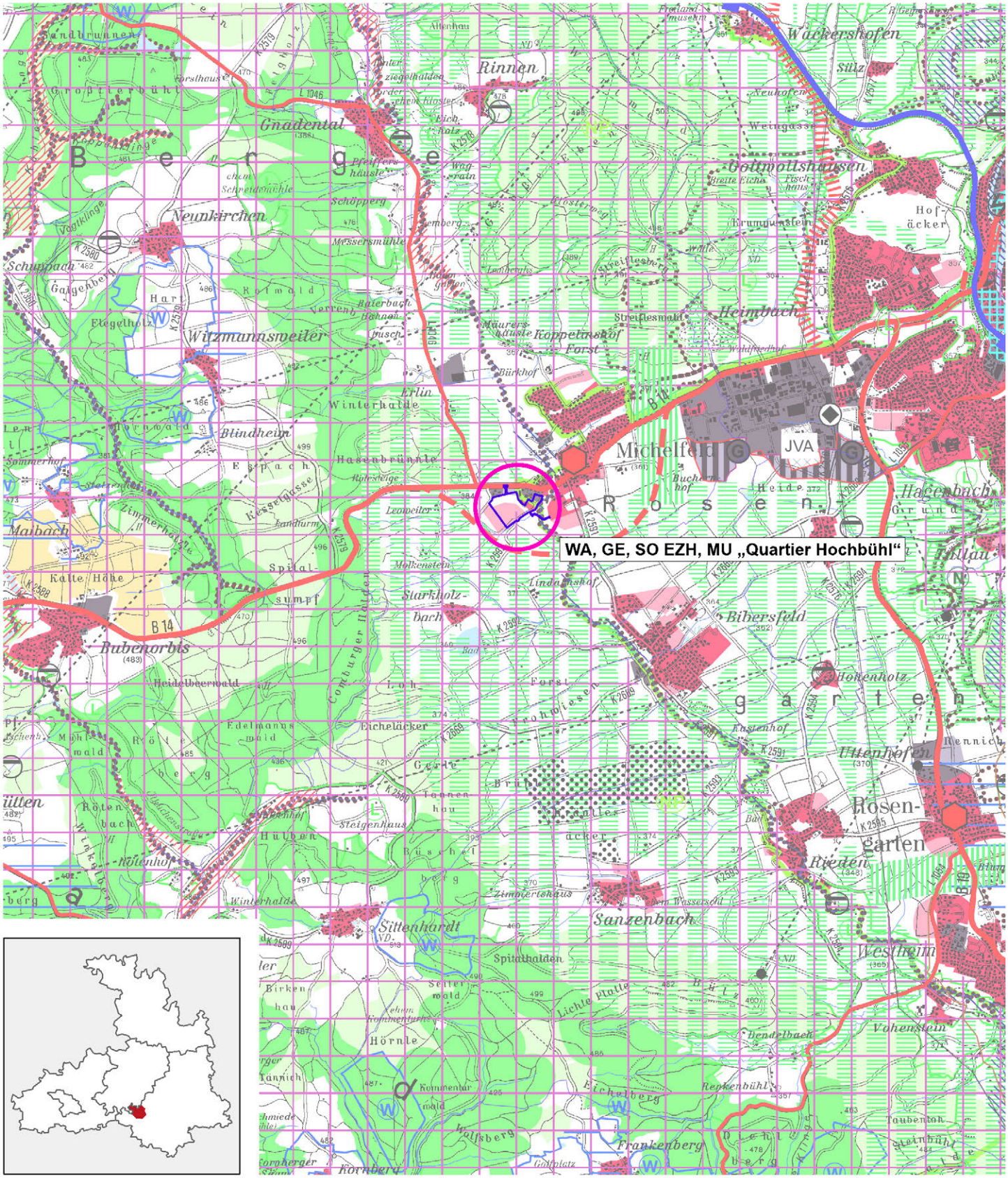
**Gemeinde Michelfeld**
**Bebauungsplan „Quartier Hochbühl“**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 19.12.2025

Planungen / Standorte
keine Bedenken
Bedenken
entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000






**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
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**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/165 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: David Zeller | Vorgang: |

**Stadt Schwäbisch Hall**
**Bebauungsplanverfahren „Nördlicher Hallweg“**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Ausweisung eines neuen Wohngebiets |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Schwäbisch Hall/Sulzdorf |
| **Lagebeschrieb** | Am Nordrand des Siedlungskörpers |
| **Größe Geltungsbereich** | 11,2 ha |
| **FNP** | W |
| **Entwicklungsgebot FNP** | Eingehalten |
| **Innen-/Außenbereich** | Außenbereich |
| **Verfahrensart** | Regelverfahren |
| **Art der Nutzung** | WA |
| **Bisherige Nutzung** | Landwirtschaft |

## Stellungnahme der Verwaltung vom 08.01.2026

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Im Nordwesten berührt die Planung einen Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Diese sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschneidung, sowie der Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan sehen wir keinen Konflikt mit diesem Ziel der Raumordnung.

Für die Stadt Schwäbisch Hall gilt nach Plansatz 2.4.0 eine Mindestbruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar. Dieser Wert wird in den Unterlagen als erreichbar bezeichnet und Wohnraum für rund 600 Einwohner in Aussicht gestellt. Diese Zahl reicht für das Erreichen der Bruttowohndichte bei einer Fläche von 11,2 ha jedoch nicht aus. Es müsste Wohnraum für mindestens 672 Einwohner zur Verfügung gestellt werden. Zudem ist die Berechnung auf Grundlage der in den Unterlagen genannten Daten für uns noch nicht vollständig verifizierbar. Im Laufe des weiteren Verfahrens ist das Erreichen der vorgegebenen Einwohnerdichte anhand einer ausführlichen Berechnung nachzuweisen. Wir gehen davon aus, dass die notwendige Dichte beispielsweise durch eine Anpassung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen erreicht werden kann. Die Begrenzung in den Gebieten WA1 bis WA8 und WA14

auf nur eine Wohnung je Gebäude halten wir ohnehin für rechtlich unzulässig. Wir regen an, diese auf zwei Wohnungen je Gebäude zu erhöhen.

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

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

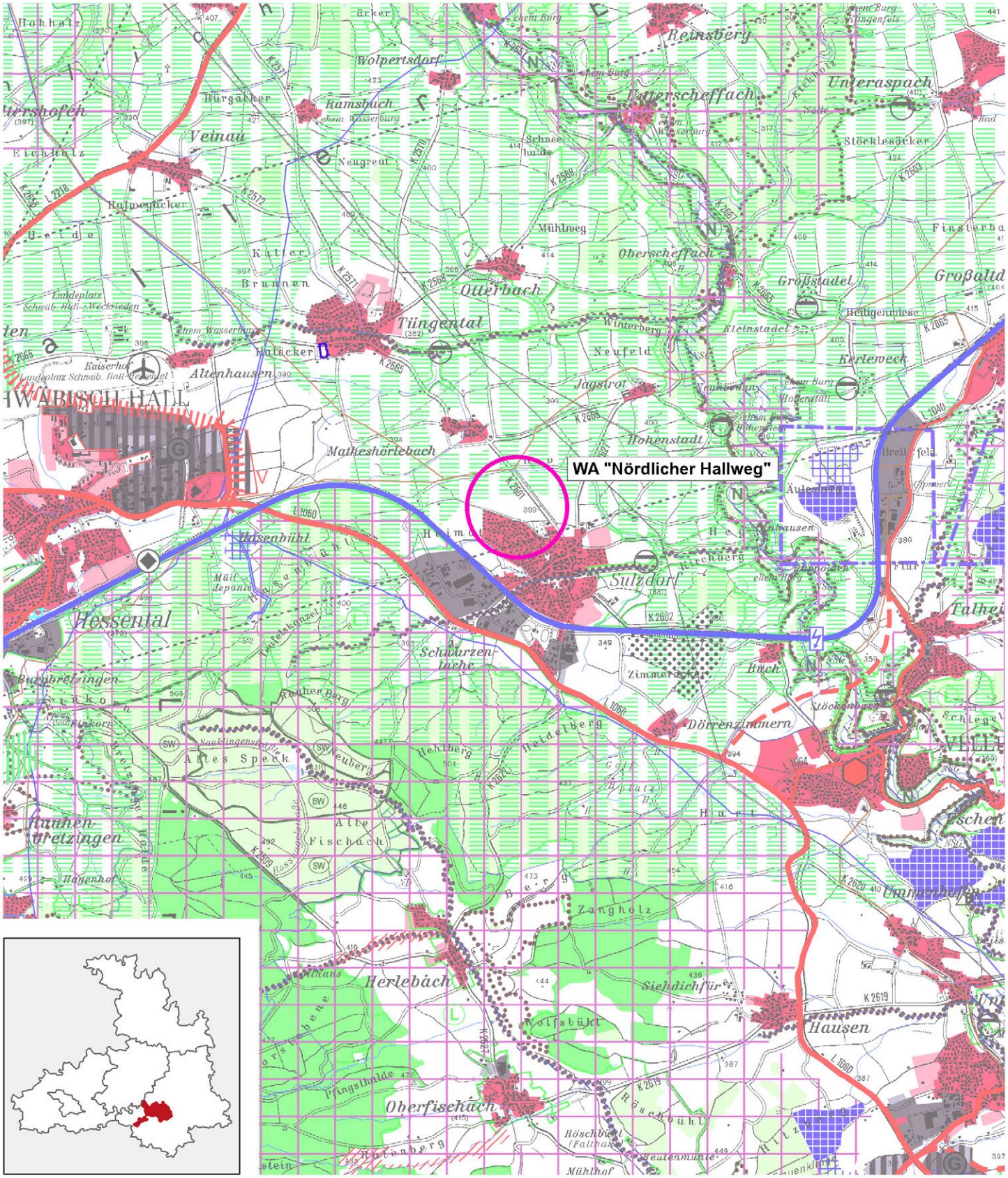
**Stadt Schwäbisch Hall**
**Bebauungsplan „Nördlicher Hallweg“**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 08.01.2026

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000


WA "Nördlicher Hallweg"
Reinsberg
Veinau
Ramsbach
Wolpertsdorf
Oberscheffach
Unteraspach
Stöcklesäcker
Mühlweg
Kutter
Brunnen
Otterbach
Tüngental
Altenhausen
Matheshörlebach
Hohenstadt
Jagstrot
Neufeld
Winterberg
Großstadel
Kleinstadel
Heiligenwiese
Kerleweck
Sulzdorf
Hessental
Schwarzenbuche
Zimmerächer
Buch
Dörrenzimmern
Rauhen Bretzingen
Alte Fischach
Herlebach
Zangholz
Siehdichfür
Wolfsbühl
Hausen
Oberfischach
Pfingsthalde
Röschbühl
Mühlhof
Beutenmühle
Hasenbühl
Heldelberg
Hehlberg
Neuberg
Rauhen Berg
Saukingensteffele
Alles Speck
Hagenhof
Ross
Ummenhofen
Eschen
Fatheu
Breitfeld
Äußerholz
Hohenstadt
Hohenstadter Hof
Landeplatz Schwäb. Hall - Weckrieden
Kaiserhof
Landeplatz Schwäb. Hall - Hessental
Müll deponie
Kläranl.
Sportplatz
Friedhof
Kirche
Schule
Gasthaus
Gasthof
Hof
Hofgut
Aussiedlerhof
Aussichtsturm
Wasserturm
Schneiderhof
Ehem. Burg
Ehem. Wasserburg
Ehem. Burg Hohenstadt
Ehem. Burg Ummenhofen
Ehem. Burg Unteraspach
Ehem. Burg Wolpertsdorf
Ehem. Burg Ummenhofen

| | |
|---|---|
| **REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**<br>Planungsausschuss | VORLAGE:<br>(PA) 11/166 |
| | Anlage: 1 |
| 27. März 2026 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6<br>Bearbeiter: Cornelius van Vugt | Vorgang: |

**Stadt Ilshofen**
**Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Ilshofen 1. Änderung“**
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

## Übersicht

| | |
|---|---|
| **Planungsziel** | Erweiterung des Edeka-Markts |
| **Gemarkung/Ortsteil** | Ilshofen |
| **Lagebeschrieb** | Teil der Einzelhandelsagglomeration im Osten Ilshofens |
| **Größe Geltungsbereich** | 0,98 ha |
| **FNP** | S EZH, G |
| **Entwicklungsgebot FNP** | Teilweise eingehalten |
| **Innen-/Außenbereich** | Innenbereich |
| **Verfahrensart** | § 13a BauGB |
| **Art der Nutzung** | SO EZH |
| **Bisherige Nutzung** | Einzelhandel und Wiese |

## Stellungnahme der Verwaltung vom 29.01.2026

Der Planung stehen insbesondere das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot entgegen. Da die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken vor.

Nach Plansatz 2.4.3.2.2 ist der Edeka-Markt Teil einer Einzelhandelsagglomeration (auch Junker + Kruse, Gutachten von Oktober 2019, Seite 12). Eine Einzelhandelsagglomeration ist wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. wie ein Einkaufszentrum zu beurteilen (vgl. 2.4.3.2.1 Abs. 1 Ziffer 2 Teilfortschreibung Einzelhandel). Die Einzelhandelsagglomeration setzt sich vorliegend wie folgt zusammen:

| | |
|---|---|
| Edeka | 1.060 m² Verkaufsfläche |
| Lidl | 800 m² Verkaufsfläche |
| Rossmann | 700 m² Verkaufsfläche |
| KiK | 575 m² Verkaufsfläche |
| TEDi | 400 m² Verkaufsfläche |
| TelemediaTec GmbH | 155 m² Verkaufsfläche |

Gegenstand der Beurteilung ist also ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.690 m² für zentrenrelevante Sortimente, wovon 2.560 m² Verkaufsfläche auf Sortimente der Grundversorgung und 1.130 m² Verkaufsfläche auf sonstige zentrenrelevante Sortimente entfallen.

Konzentrationsgebot

In Kleinzentren und nicht-zentralen Orten sind zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte unzulässig. Nach Plansatz 3.3.7 LEP dürfen zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unter-, Mittel- und Oberzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Diese Regelung ist in Plansatz 2.4.3.2.3 Absatz 1 nachrichtlich übernommen. Für Sortimente der Grundversorgung sieht der Landesentwicklungsplan eine Ausnahme vor, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung geboten sind.

Ein Vorhaben, das mindestens 1.130 m² zentrenrelevante Sortimente umfasst, die nicht der Grundversorgung zuzuordnen sind, ist im Kleinzentrum Ilshofen nicht zulässig. Bereits hieraus ergibt sich ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot.

Zudem liegt die Anforderung an die Ausnahme vom Konzentrationsgebot, die der Landesentwicklungsplan einem Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung geschaffen hat, nicht vor. Wir widersprechen dem Gutachten, das darlegt, die Bedingungen der Ausnahmereglung „Sicherung der Grundversorgung“ des Konzentrationsgebots seien erfüllt.

Nach der Begründung des Plansatzes 2.4.3.2.3 Abs. 1 Teilfortschreibung Einzelhandel kann das „Gebotensein“ dann begründet werden, wenn

a) noch keine Grundversorgung vorhanden ist,
b) eine wesentliche Versorgungslücke festzustellen ist, die geschlossen wird, oder
c) eine räumliche Verbesserung der Versorgung gelingt.

Vorliegend lohnt allenfalls eine Befassung mit einer möglichen wesentlichen Versorgungslücke:

Die Berechnung der Verkaufsflächenausstattung ist im vorgelegten Gutachten fehlerhaft. Das Konzentrationsgebot spricht eindeutig von Grundversorgung und nicht von Lebensmittelmärkten. PS 2.4.3.2.1 bestimmt die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Genussmitteln, Getränken sowie Drogeriewaren/Kosmetik. Der GMA ist diese Sortimentsbestimmung aufgrund eigener Mitarbeit bei der Teilfortschreibung Einzelhandel bekannt. Laut uns vorliegenden Unterlagen besteht für den Drogeriemarkt Baurecht für eine Verkaufsfläche von 700 m². Diese sind in die Berechnung einzustellen. Im Ergebnis wird das im vorgelegten Gutachten errechnete Entwicklungspotenzial von 250 bis 300 m² deutlich überschritten.

Soweit der Bundeswert Drogeriemarktverkaufsflächen nicht enthält, ist er im vorliegenden Fall ungeeignet, um als Maßstab für eine Unterausstattung herangezogen zu werden. Untersucht werden müsste die Ausstattung mit Sortimenten der Grundversorgung einschließlich Drogeriewaren/Kosmetik bzw. einschließlich Drogeriemärkten. In der Region Heilbronn-Franken ergibt dies einen Durchschnitt von rund 510 m²/1.000 EW und für Ilshofen von 570 m²/1.000 EW (Acocella/Baumeister/Junker + Kruse, Erhebung des Nahversorgungsangebotes und des großflächigen Einzelhandels im Jahr 2023).

Einschließlich des Drogeriemarkts, der mitzuberücksichtigen ist, ist Ilshofen bereits jetzt überdurchschnittlich versorgt. Es ist weder eine Unterausstattung noch das Bestehen einer wesentlichen Versorgungslücke erkennbar.

Auch die Gefahr eines Wegbrechens der Grundversorgung erkennen wir nicht. Mit den auf S. 9 des Gutachtens für Edeka aufgeführten qualitativen Aspekten – Einkaufserlebnis, marktinterne Logistik und Mitarbeiterentlastung – ist nicht begründet, dass das Gesamteinzelhandelsangebot am Standort Ilshofen in Zukunft gefährdet ist. Der Regionalverband erkennt grundsätzlich an, dass Supermärkte aufgrund eines breiteren Sortiments besser als Discounter zur Sicherung der Grundversorgung geeignet sind. Allerdings ist das Betriebskonzept kein raumordnungsrechtlicher Maßstab. In Ilshofen gibt es nicht nur einen Vollsortimenter, sondern auch zwei Discountmärkte, einen Drogeriemarkt, Lebensmittelhandwerk und Spezialanbieter – also alles, was die Grundversorgung idealtypisch sichert. Hierbei von einer ungesicherten Grundversorgung zu sprechen, ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass die aktuelle Verkaufsflächenausstattung laut vorgelegtem Gutachten selbst unter Nichtberücksichtigung des Drogeriemarktes nur knapp unter dem Bundesdurchschnitt liegt, schlichtweg unmöglich. Auch unsere eigene Berechnung, basierend auf den vorgenannten Erhebungsdaten aus 2023, zeigt das eindeutig: Lässt man Drogeriemärkte aus der Rechnung, liegt die Verkaufsflächenausstattung mit 480 m²/1.000 EW in Ilshofen über dem Durchschnitt von rund 460 m²/1.000 EW in der Region Heilbronn-Franken. Ganz gleich also, ob man die Verkaufsflächenausstattung unter Berücksichtigung oder Auslassung von Drogeriemärkten berechnet: Die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von Ilshofen liegt immer über dem Durchschnitt der Region Heilbronn-Franken.

Neben der erstmaligen Sicherung der Grundversorgung führt die Begründung zum Konzentrationsgebot (PS 2.4.3.2.3) zudem die Möglichkeit an, das Greifen der Ausnahmeregelung damit zu begründen, dass eine wesentliche Versorgungslücke geschlossen wird. Auch hierbei ist festzustellen, dass mit dem vorhandenen Angebot keine besondere Unterversorgung besteht.

Dem Vorhaben steht das Konzentrationsgebot entgegen.

<u>Integrationsgebot</u>
Der Standort der Einzelhandelsagglomeration ist städtebaulich nicht integriert. Er grenzt einseitig zu Teilen an Wohnbebauung an, was ein typisches Merkmal städtebaulicher Randlage ist, die der Landesentwicklungsplan städtebaulich integrierten Lagen gegenüberstellt.

Der Aussage im Gutachten, wonach der Standort städtebaulich integriert sei, wenn die Agglomeration zugrunde gelegt würde, widersprechen wir.

Das GMA-Gutachten zeigt kompakt auf einer Seite (S.14), welche regionalplanerischen Regeln anzuwenden sind und dass das Vorhaben aus diesem Grund nicht möglich ist: Unter Verweis auf Plansatz 2.4.3.2.1 Abs. 3 Teilfortschreibung Einzelhandel, der festlegt, dass eine städtebaulich integrierte Lage insbesondere dann vorliegt, wenn ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen einseitig angrenzt und sich zudem ein zweites in einer zweiten

Himmelsrichtung maximal 150 m entfernt befindet, wird im Gutachten zweimal auf das südlich gelegene Wohngebiet auf der anderen Seite der Eckartshäuser Straße verwiesen. Dieses soll laut Gutachten gleichzeitig die einseitige Angrenzung und das Gebiet in einer zweiten Himmelsrichtung darstellen. Dem widersprechen wir selbstverständlich. Die Einordnung der GMA, das Wohngebiet im Süden erfülle gleichzeitig auch das zweite Kriterium, ist falsch. Die Kriterien sind kumulativ genannt und schließen sich bereits vom Wortlaut her aus („in einer zweiten Himmelsrichtung“).

Für das zweite Kriterium müssten die bereits bebauten Gebiete im Westen und Osten der Agglomeration geprüft werden. Diese Überprüfung ergibt, dass im Westen und im Osten jeweils Gewerbegebietsfläche angrenzt, in der per definitionem wesentliche Wohnanteile ausgeschlossen sind. Im Osten grenzt zusätzlich ein Mischgebiet an. Die ergänzende städtebauliche Einordnung identifiziert hierbei das nächstgelegene Wohnhaus im eingeschränkten Gewerbegebiet in 156 m westlicher Richtung sowie ehemalige Flüchtlingsunterkünfte in einem Mischgebiet rd. 90 m östlich der Agglomeration.

Nach der Begründung zum Mischgebiet „Südöstlicher Ortsrand V + VI, 5. Änderung“ befinden sich im Mischgebiet wohnähnliche Nutzungen wie ein Hotel, Wohnungen für Monteure und zudem Büros. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Nutzungsart Wohnen im Sinne des Baurechts eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit ist. So zählen bspw. Hotelbetriebe und Flüchtlingsunterkünfte nicht zur Nutzungsart Wohnen. Ob Monteurswohnungen hinzuzuzählen sind, bemisst sich insbesondere an der Dauer des Aufenthalts und auch nach der Ausgestaltung – ein Mindestmaß an Häuslichkeit, woran es bei Monteurswohnungen aufgrund der Belegungszahl und der dadurch fehlenden Privatsphäre regelmäßig mangelt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung zu Boardinghäusern. Das alles unterstreicht den gewerblichen Charakter des Mischgebiets. Keinesfalls kann hier von einem Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen ausgegangen werden. Die Einhaltung des Integrationsgebots kann so nicht begründet werden.

Da in Mischgebieten gewerblichen Belangen und Wohnbelangen gleichartig Rechnung getragen werden muss und keine der beiden Nutzungsarten überwiegen darf (vgl. VGH München, Urteil v. 31.03.2021 – 15 N 20.411), drängt sich bei der Festsetzung eines Mischgebiets die Wesentlichkeit von Wohnanteilen, also die Gebietsprägung der Wohnanteile, nicht auf. Abgesehen davon ist der Ist-Stand Beurteilungsgrundlage (vgl. 2.4.3.2.1 Abs. 3 Teilfortschreibung Einzelhandel). Die in der ergänzenden städtebaulichen Beschreibung der langfristigen planerischen Wünsche und Ziele hinsichtlich künftiger stärkerer Wohnbebauung ändern nichts an dem zu beurteilenden Ist-Stand. Die Beschreibung der tatsächlichen Entwicklung zeigt vielmehr, dass der aktuelle Bestand dem Festgesetzten entwächst, ohne dass die Pläne angepasst würden.

Was den Verweis auf das Obergutachten zum Rossmann-Fall betrifft: Das Büro Junker + Kruse hat jüngst im Zuge der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg gemeinsam mit dem Büro Dr. Donato Acocella sowie der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte Standorte wie den in Ilshofen als nicht integriert eingeordnet (s. Acocella/Baumeister/Junker + Kruse (2024): Gutachten zur Einzelhandelssteuerung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, S. 50). Das Gutachterbüro des Obergutachtens rückt somit offensichtlich von seiner früheren Einschätzung ab.

Das Integrationsgebot ist nicht eingehalten.

Da dem Vorhaben mit dem Konzentrationsgebot und Integrationsgebot bereits zwei Ziele der Raumordnung entgegenstehen, können Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot dahinstehen.

Bebauungsplan

Wir weisen zudem darauf hin, dass sich die Verkaufsflächenzahl auf zwei Grundstücke bezieht. Zwar wird im Bebauungsplan der Hinweis gegeben, dass die Grundstücke zusammengelegt werden sollten, das sind sie aber nicht. Entsprechend bezieht sich die Verkaufsflächenzahl auf zwei Grundstücke. Leider sind die Grundstücksgrößen der beiden Grundstücke, auf die sich die Verkaufsflächenzahl bezieht, im Bebauungsplanentwurf nicht angegeben. Eine eigene Messung ergibt folgendes Bild:

| | |
|---|---|
| Grundstück 2523/4 | ca. 6.980 m² |
| Grundstück 2523/11 | ca. 2.800 m² |

Bei einer Verkaufsflächenzahl von 0,143 entspricht dies einer zulässigen Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² Verkaufsfläche auf Grundstück 2523/4, wo sich bereits ein Bestandsgebäude mit 1.060 m² Verkaufsfläche befindet. Auf dem unbebauten Grundstück 2523/11 sind bei einer Verkaufsflächenzahl von 0,143 ca. 400 m² zulässig. Wenn das Bestandsgebäude nicht verkleinert wird, bedeutet der Bebauungsplan eine Erweiterung der Einzelhandelsagglomeration um 400 m² und nicht um 200 m² (Planbegründung, S. 31).

Eine Erweiterung des bestehenden Edeka-Markts ist raumordnungsrechtlich – unabhängig davon, ob es sich um eine 200-m²-Erweiterung oder um eine 400-m²-Erweiterung handelt – am aktuellen Standort nicht möglich, da diesem Vorhaben zwei Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Teilfortschreibung Einzelhandel

Ziel der Teilfortschreibung Einzelhandel, rechtskräftig seit 14.08.2025, war die Erweiterung der Kulisse für die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten. Der Darstellung, wonach die Regelungen zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten verschärft wurde, widersprechen wir. Weiterhin sind durch die Teilfortschreibung Einzelhandel Standorte in städtebaulicher Randlage nach wie vor nicht mit dem Integrationsgebot vereinbar.
In der Region Heilbronn-Franken befinden sich 111 Städte und Gemeinden, davon sind 80 Kleinzentren und nicht-zentralen Orte. In 39 der 80 Kleinzentren und nicht-zentralen Orte befindet sich die Versorgung an einem städtebaulich nicht integrierten Standort. Auch der Aussage, es würde sich im vorliegenden Fall um einen nicht übertragbaren Sonderfall handeln, widersprechen wir. Im Gegenteil: Er würde zu einem Präzedenzfall für andere Kommunen.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:
- Auszug Raumnutzungskarte

**Stadt Ilshofen**

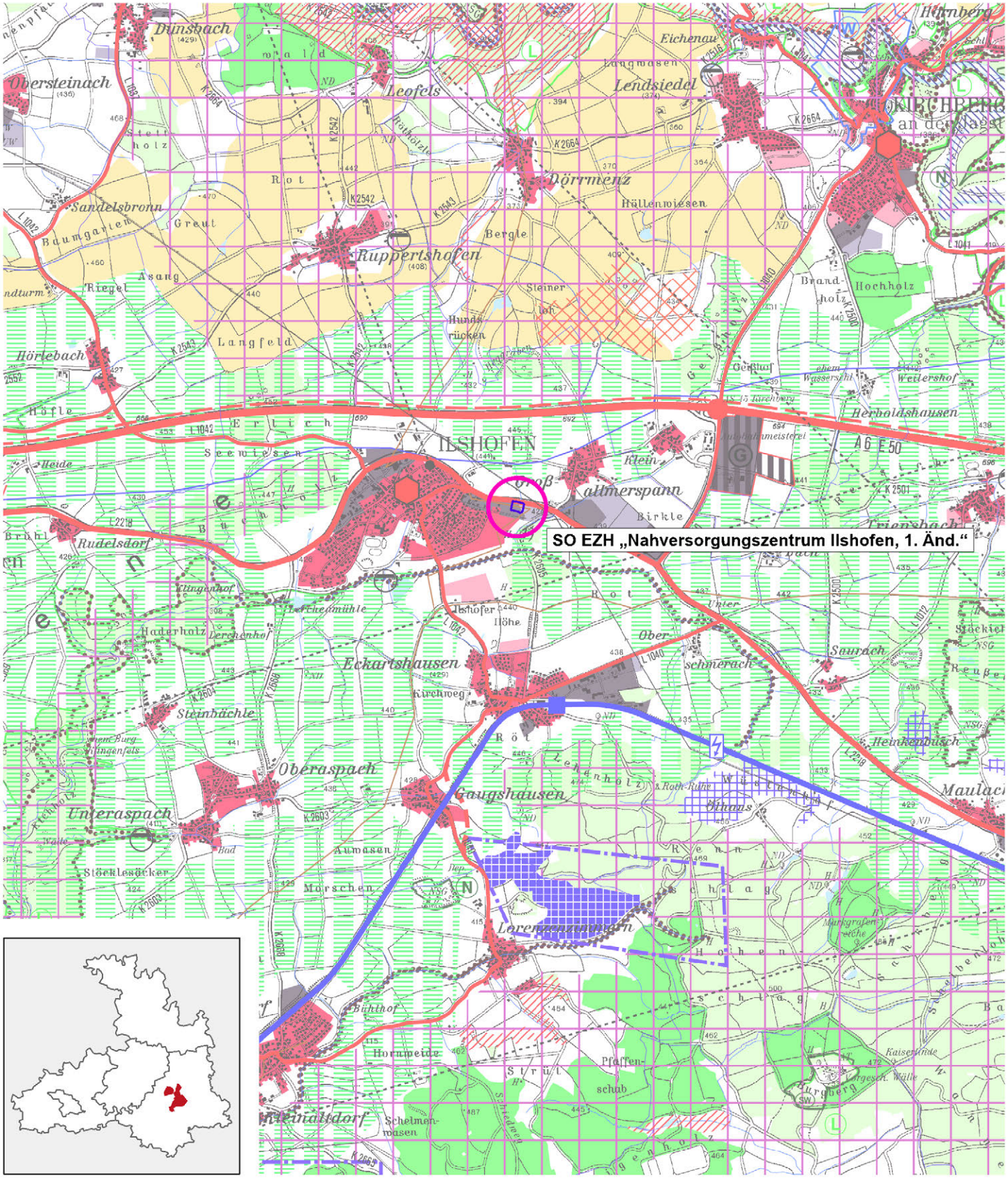
**Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Ilshofen, 1. Änderung“**

Beteiligung
Stand: 29.01.2026

Planungen / Standorte
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000




**Grundlagen:** Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2026
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten @LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19