

## **Bauleitplanung**

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

### **Flächennutzungspläne**

- a) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Eppingen  
(Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)  
13. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Zylinderhof III“ der Stadt Eppingen  
VORLAGE (PA) 10/98
- b) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Eppingen  
(Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)  
14. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Wolfsgasse II“ der Stadt Eppingen  
VORLAGE (PA) 10/99
- c) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Eppingen  
(Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)  
15. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Dattenberg Erweiterung“ der Gemeinde Ittlingen  
VORLAGE (PA) 10/100
- d) Stadt Gundelsheim  
Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solarpark Böttinger Hof“  
VORLAGE (PA) 10/101
- e) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern  
(Schwaigern, Massenbachhausen)  
10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Mühlpfad IV“ der Stadt Schwaigern  
VORLAGE (PA) 10/102
- f) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern  
(Schwaigern, Massenbachhausen)  
11. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Herrengrund I“ der Stadt Schwaigern  
VORLAGE (PA) 10/103

- g) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern  
(Schwaigern, Massenbachhausen)  
13. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solarpark Schwaigern“ der Stadt Schwaigern  
VORLAGE (PA) 10/104
- h) Gemeindeverwaltungsverband Raum Weinsberg  
(Weinsberg, Eberstadt, Ellhofen, Lehrensteinsfeld)  
4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans  
VORLAGE (PA) 10/105
- i) Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene  
(Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)  
5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Hohebuch I“ des Zweckverbands Gewerbepark Hohenlohe  
VORLAGE (PA) 10/106
- j) Gemeinde Schöntal  
2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Westernhausen“  
VORLAGE (PA) 10/107
- k) Gemeinde Schöntal  
Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Eichelshof“  
VORLAGE (PA) 10/108
- l) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim  
(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)  
12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Geißgraben II, 2. Änderung/Erweiterung“ der Gemeinde Großrinderfeld  
VORLAGE (PA) 10/109
- m) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim  
(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)  
13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solarpark Dittwar westlich der A 81“ der Stadt Tauberbischofsheim  
VORLAGE (PA) 10/110
- n) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim  
(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)  
14. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Schneekasten“ der Stadt Tauberbischofsheim  
VORLAGE (PA) 10/111
- o) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim  
(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)  
15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solar Nöllenhöhe“ der Gemeinde Großrinderfeld  
VORLAGE (PA) 10/112

- p) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim  
(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)  
16. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solarpark Weikerstetten“ der Gemeinde Königheim  
VORLAGE (PA) 10/113
- q) Stadt Niederstetten  
6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Pfitzingen“  
VORLAGE (PA) 10/114
- r) Stadt Wertheim  
Änderung des Flächennutzungsplans 89 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik südlich und östlich vom Ernsthof“  
VORLAGE (PA) 10/115
- s) Stadt Wertheim  
Änderung des Flächennutzungsplans 89 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Almosenberg Erweiterungsfläche 1“  
VORLAGE (PA) 10/116

### **Bebauungspläne**

- a) Gemeinde Abstatt  
Bebauungsplan „Seestraße 40“  
VORLAGE (PA) 10/117
- b) Stadt Brackenheim  
Bebauungsplan „Im Hasenlauf 1“  
VORLAGE (PA) 10/118
- c) Gemeinde Erlenbach  
Bebauungsplan „Binswanger Straße“  
VORLAGE (PA) 10/119
- d) Stadt Schwaigern  
Bebauungsplan „Hälde II Süd“  
VORLAGE (PA) 10/120
- e) Stadt Künzelsau  
Bebauungsplan „Solarpark Steinacker-Vogelherd“  
VORLAGE (PA) 10/121
- f) Gemeinde Frankenhardt  
Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Gründelhardt“  
VORLAGE (PA) 10/122
- f) Stadt Gaildorf  
Bebauungsplan „Sondergebiet Ortseingang-West“  
VORLAGE (PA) 10/123
- g) Stadt Langenburg  
Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Täschle, 2. Änderung“  
VORLAGE (PA) 10/124
- h) Stadt Schwäbisch Hall  
Bebauungsplan „Grundwiesen, 5. Änderung“  
VORLAGE (PA) 10/125

- |                                                                                  |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| i) Gemeinde Sulzbach-Laufen<br>Bebauungsplan „Sommerhalde - Erweiterung“         | VORLAGE (PA) 10/126 |
| j) Gemeinde Untermünkheim<br>Bebauungsplan „Feuerwehr Untermünkheim-Haagen“      | VORLAGE (PA) 10/127 |
| k) Stadt Lauda-Königshofen<br>Bebauungsplan „Wöllerspfad, 3. Erweiterung“        | VORLAGE (PA) 10/128 |
| l) Gemeinde Wittighausen<br>Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterwittighausen-West“ | VORLAGE (PA) 10/129 |

Beigefügt ist die Legende zur Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020.

## Regionale Infrastruktur

### Verkehrsinfrastruktur

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

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

### Technische Infrastruktur

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

### Plansätze

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

### Verwaltungsgrenzen

|  |                |
|--|----------------|
|  | Regionsgrenze  |
|  | Gemeindegrenze |

(VRG) = Vorranggebiet  
 (VBG) = Vorbehaltsgebiet  
 (N) = Nachrichtliche Übernahme  
 (V) = Vorschlag  
 F&E = Forschung & Entwicklung  
 FOC = Factory Outlet Center  
 DLR = Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt  
 JVA = Justizvollzugsanstalt  
 LSZ = Landesanstalt für Schweinezucht

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

2) Nachrichtliche Darstellung, z.B. rechtsverbindlicher Bauleitpläne

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

### Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 6/2006

Digitales Landschaftsmodell ATKIS © DLM25 BW © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 5.13-D/204.

Digitale Topographische Karte 1 : 50.000 © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 2851.2-D/2357

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).



**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:  
(PA) 10/98

Anlage: 1

Vorgang:

29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Elena Schmitt, Annika Dehner

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Eppingen  
(Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)****13. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan „Zylinderhof III“ der Stadt Eppingen**

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Allgemeines Wohngebiet mit 106 Wohneinheiten |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Eppingen-Kernort                             |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | nordwestlicher Stadtrand an der L 552        |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 2,8 ha (B-Plan: 2,38 ha)                     |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaftliche Fläche                   |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Wohnbaufläche                                |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                 |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                               |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 22.06.2021**

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

Wir begrüßen, dass bei der Bedarfsermittlung der Planungshorizont bis 2030 gewählt wurde und eine Gegenüberstellung der Innen- und Außenentwicklungspotenziale mit dem relativen Bedarf stattgefunden hat.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

# VVG der Stadt Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)

## 13. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Zylinderhof III“ der Stadt Eppingen

Beteiligung  
Stand: 22.06.2021

### Planungen/Standorte

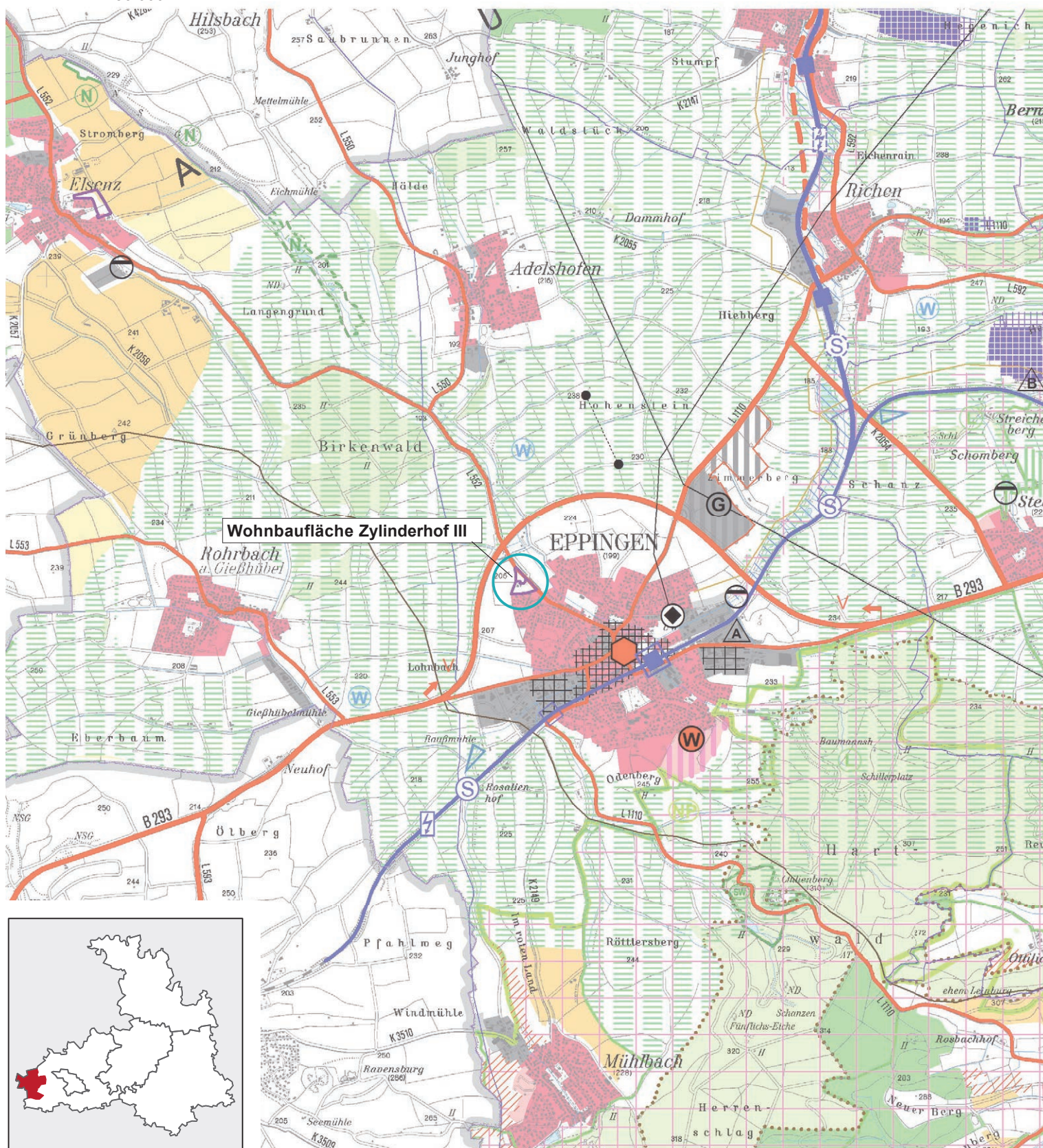
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Elena Schmitt, Annika Dehner

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Eppingen  
(Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)****14. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan „Wolfsgasse II“ der Stadt Eppingen**

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                                |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Allgemeines Wohngebiet mit 53 Bauplätzen für Einfamilienhäuser |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Elsenz                                                         |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | Östlicher Ortsrand                                             |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 3,4 ha                                                         |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaftliche Fläche                                     |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Wohnbaufläche                                                  |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                                   |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                                                 |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 22.06.2021**

Die Ziele der Raumordnung sind berührt.

Ein Bereich im nordöstlichen Bereich der Planung liegt im Vorranggebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Wie in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan-Verfahren beschrieben, können wir die Planung als Ausformung mittragen. Das Vorranggebiet ist dadurch an dieser Stelle endgültig ausgeformt. Wir begrüßen, dass dieser Sachverhalt in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen wurde.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung daher vereinbar.

**Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplanverfahren „Wolfsgasse II“ vom 18.11.2020**

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet überschneidet sich geringfügig mit einem Vorranggebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Die Plangebietsabgrenzung wird an bestehende Flurstücke und Wirtschaftswege angepasst. Daher kann die geringfügige Überschneidung in diesem Fall als

Ausformung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung mitgetragen werden. Wir tragen keine Bedenken vor. Wir sehen das Vorranggebiet an dieser Stelle durch die vorliegende Planung als endgültig ausgeformt an.

Wir bitten um eine entsprechende Behandlung des Ziels in der Begründung zum Bebauungsplan analog zur Begründung zum Parallelverfahren.

Wir begrüßen die geplante Siedlungsdichte, welche nach unserer Ermittlung (Ansatz 1,5 Wohneinheiten je freistehendem Einfamilienhaus) den festgelegten Mindest-Bruttowohndichtewert nach Plansatz 2.4.0 (5) überschreitet, sowie die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b, die zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Wohnungsneubauten verpflichtet. Wir regen an, die Festsetzung auch auf weitere laufende Verfahren bzw. zukünftige Verfahren zu übertragen.

### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

# VVG der Stadt Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)

## 14. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Wolfsgasse II“ der Stadt Eppingen

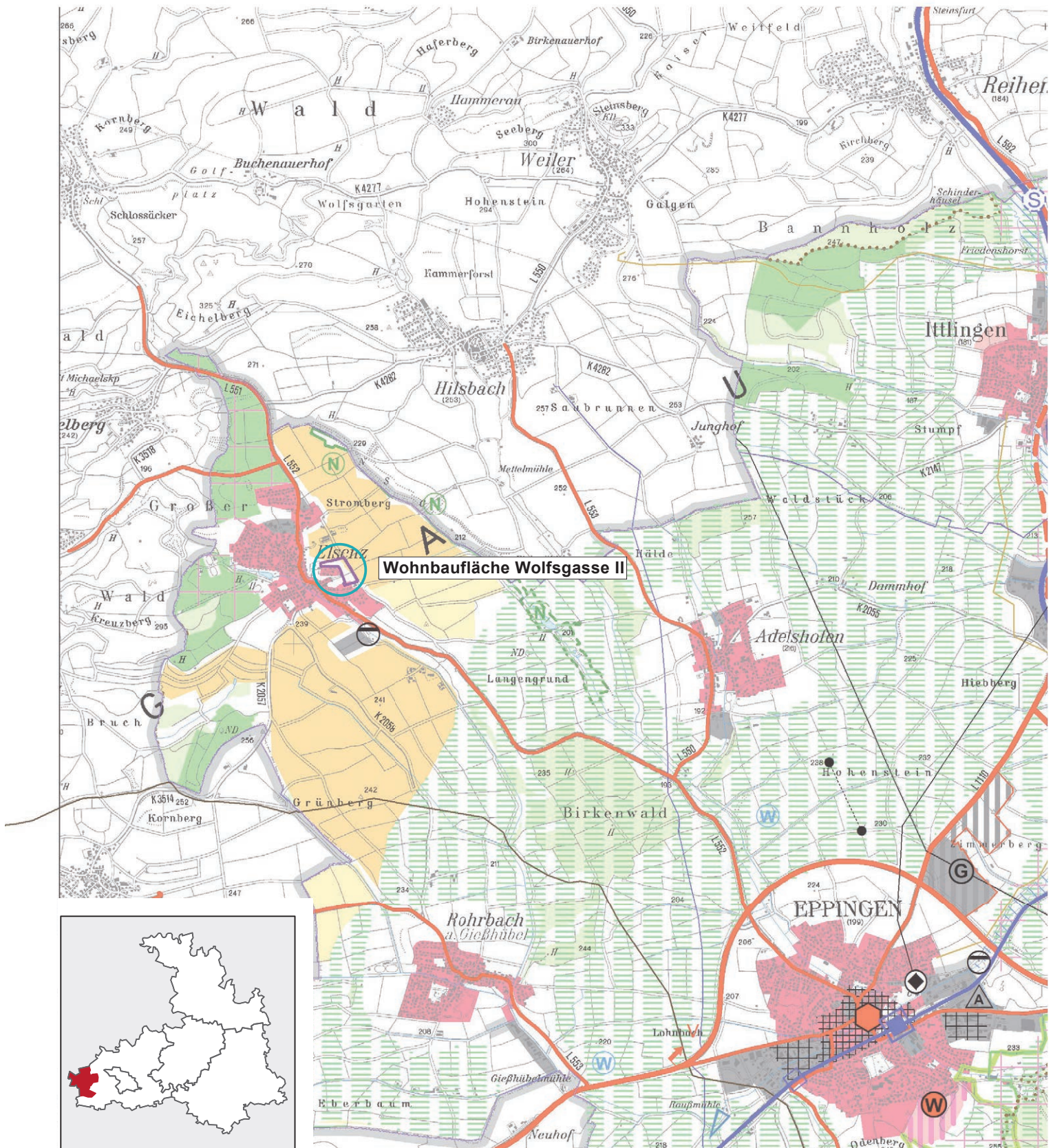
Beteiligung  
Stand: 22.06.2021

### Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

 Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000





29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Annika Dehner, Elena Schmitt

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Eppingen  
(Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)****15. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan „Dattenberg Erweiterung“ der Gemeinde Ittlingen**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                                   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Allgemeines Wohngebiet für 4 Reihenhäuser und ein Einfamilienhaus |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Ittlingen                                                         |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | Im Osten von Ittlingen                                            |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 0,2 ha (B-Plan: 0,1 ha)                                           |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Fläche für Abgrabungen                                            |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Wohnbaufläche                                                     |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                                      |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft / Wiese                                            |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 19.07.2021**

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

Wir begrüßen die Behandlung des Themas der Bruttowohndichte in den Unterlagen sowie die Überschreitung der nach Plansatz 2.4.0 festgelegten Mindestbruttowohndichte.

Die Bedarfsberechnung können wir im Ergebnis mittragen. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Gemeinde Ittlingen nicht als Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen ist (Plansatz 2.4.2), sondern lediglich als Gemeinde ohne verstärkte Siedlungsentwicklung. Dies schließt unserer Einschätzung nach bei der Bedarfsermittlung nach Plausibilitätsprüfung eine Anrechnung von Wanderungsgewinnen nicht aus.

Wir regen an die neue Kulisse des landesweiten Biotopverbunds von 2020 zu verwenden. Diese kann beim Daten- und Kartendienst der LUBW heruntergeladen werden. Nach der neuen Kulisse liegt die Planung nicht mehr im Biotopverbund.

**Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplanverfahren „Dattenberg Erweiterung“ vom 19.07.2021**

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

Wir regen an die neue Kulisse des landesweiten Biotopverbunds von 2020 zu verwenden. Diese kann beim Daten- und Kartendienst der LUBW heruntergeladen werden. Nach der neuen Kulisse liegt die Planung nicht mehr im Biotopverbund.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**VVG der Stadt Eppingen  
(Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)**

## 15. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Dattenberg Erweiterung“ der Gemeinde Ittlingen

Frühzeitige Beteiligung  
Stand: 19.07.2021

## Planungen/Standorte

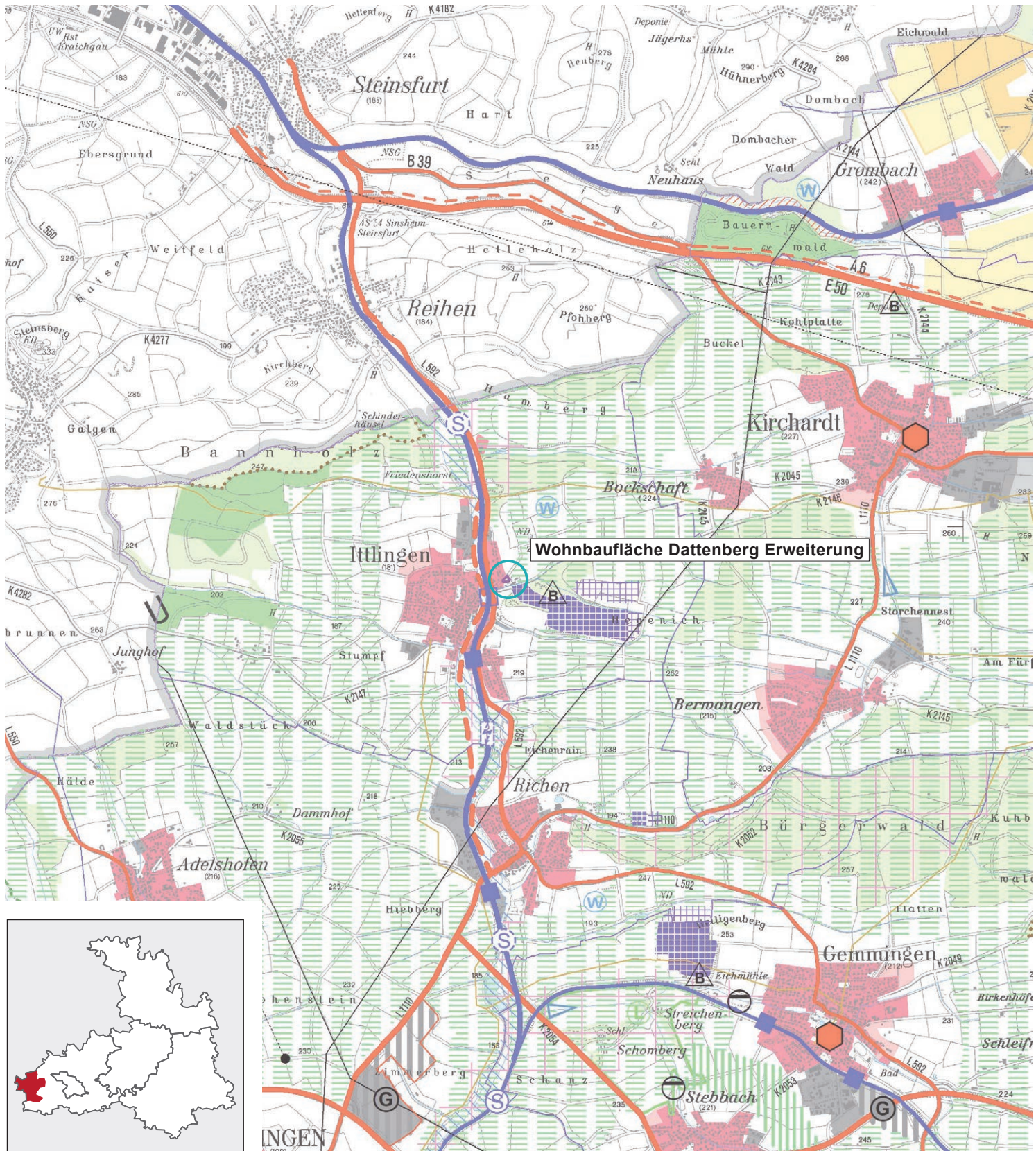
☐ keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

Maßstab 1:50.000

 Abgrenzung Plangebiet





**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:  
(PA) 10/101

Anlage: 1

Vorgang:

29. Oktober 2021 – öffentlich

Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiterin: Elena Schmitt

**Stadt Gundelsheim,****Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan****„Solarpark Böttinger Hof“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

**Übersicht**

|                              |                                                                               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>          | Errichtung einer FFPV-Anlage und zwei Windkraftanlagen                        |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>    | Gundelsheim                                                                   |
| <b>Lagebeschrieb</b>         | An der nördlichen Gemarkungsgrenze von Gundelsheim am Böttinger Hof           |
| <b>Größe Geltungsbereich</b> | 64 ha                                                                         |
| <b>FNP (aktuell)</b>         | Teilweise Konzentrationszone Windenergie, teilweise Fläche für Landwirtschaft |
| <b>FNP (geplant)</b>         | Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Erneuerbare Energien                   |
| <b>Innen-/ Außenbereich</b>  | Außenbereich                                                                  |
| <b>Bisherige Nutzung</b>     | Landwirtschaft                                                                |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 08.09.2021**

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Da der Ausbau der Photovoltaik ein wesentlicher Baustein für das Gelingen der Energiewende ist, begrüßt der Regionalverband Heilbronn-Franken dieses Projekt ausdrücklich.

Wie in den Unterlagen richtig dargestellt wird, liegt das Plangebiet vollständig innerhalb eines nach Plansatz 3.2.6.1 festgelegten Vorbehaltsgebiets für Erholung und teilweise in einem nach Plansatz 3.2.3.3 festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines nach Plansatz 3.5.5 nachrichtlich dargestellten Gebiets mit Bergbauberechtigung.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**Stadt Gundelsheim****Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren  
zum Bebauungsplan „Solarpark Böttinger Hof“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 08.09.2021

Maßstab 1:50.000

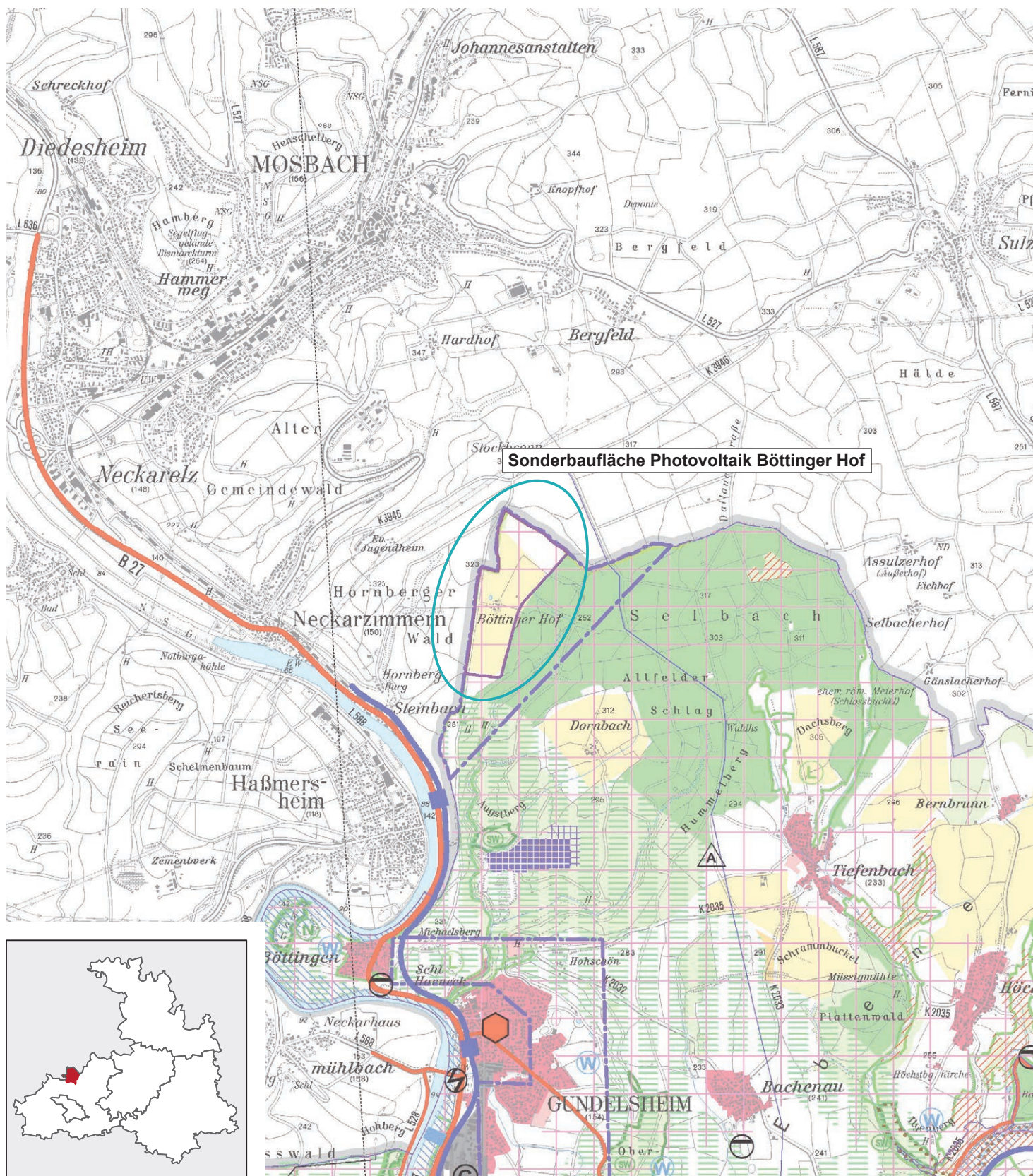
**Planungen/Standorte**

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern  
(Schwaigern, Massenbachhausen)**

**10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 im  
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Mühlpfad IV“ der Stadt Schwaigern**  
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

**Übersicht**

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>          | Entwicklung einer Wohnbaufläche |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>    | Schwaigern                      |
| <b>Lagebeschreibung</b>      | Im Süden der Stadt Schwaigern   |
| <b>Größe Geltungsbereich</b> | 1,83 ha                         |
| <b>FNP (aktuell)</b>         | Landwirtschaftliche Fläche      |
| <b>FNP (geplant)</b>         | Wohnbaufläche                   |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>   | Außenbereich                    |
| <b>Bisherige Nutzung</b>     | Landwirtschaft                  |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 08.09.2021**

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet ragt im Süden in den Regionalen Grünzug „Leinbach-Elsenztal“ nach Plansatz 3.1.1. Dessen Funktionen sind unter anderem „Grundwasserneubildung“, „Naturschutz und Landschaftspflege“, „Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ sowie „siedlungsnaher Erholung“. Die Lage im Regionalen Grünzug ist aus unserer Sicht grundsätzlich ausreichend thematisiert. Wir weisen allerdings darauf hin, dass nach unserer Kenntnis die Darstellung der Situation der Streuobstwiese innerhalb des Regionalen Grünzuges (Flurstück 11677) nicht dem aktuellen Planungsstand entspricht. Hierzu fanden im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren auf Wunsch der Stadt Schwaigern nochmals Änderungen statt. Das Flurstück 11677 soll demnach in die Bebauung einbezogen werden und dafür planextern eine Streuobstwiese angelegt werden. Diese Änderungen wurden uns zur Abstimmung vorgelegt. Hierbei wurden darüber hinaus Anregungen des RVHNF zum Umfang der Eingrünung und der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen aus unserer Stellungnahme vom 16.11.2020 und dem darauffolgenden Abstimmungsprozess aufgenommen. Der Regionalverband teilte mit seiner Mail vom 29.03.2021 mit, dass wir die vorgelegte Konkretisierung des Bebauungsplans mit den Änderungen als Ausformung des Regionalen Grünzuges mittragen können. Auf

telefonische Rückfrage bei dem für das Bebauungsplanverfahren zuständigen Planungsbüro vom 25.08.2021 erhielten wir die Auskunft, dass dieses abgestimmte Vorgehen weiterhin dem aktuellen Planungsstand entspreche.

Wir bitten deshalb die in den Planunterlagen getroffenen Aussagen zu einer Pflanzbindung auf Flurstück 11677 zu prüfen und an den aktuellen Planungsstand anzupassen. Wie mit der Email vom 29.03.2021 mitgeteilt, trägt der Regionalverband das im März 2021 abgestimmte Vorgehen als Ausformung des Regionalen Grünzuges mit. Wir gehen davon aus, dass dieses weiter gilt und erheben keine Bedenken. Wir bitten, sofern sich an diesem Vorgehen doch etwas geändert haben sollte, um Information und ggf. erneute Abstimmung.

Bezüglich des Wohnbauflächenbedarfs fand im April 2021 eine informelle Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart statt. Hier wurde dem Planungsbüro mitgeteilt, dass bei der Bedarfsberechnung im Rahmen eines Bebauungsplans sowie des FNP-Parallelverfahrens in der Regel mit einem Planungszeitraum von maximal 10 Jahren gerechnet wird. Wir bitten dies in den Unterlagen anzupassen. Nach unseren Berechnungen besteht danach in Schwaigern ein relativer Wohnbauflächenbedarf von ca. 12 ha bis zum Jahr 2030. Abzüglich der in den Unterlagen aufgeführten Innenentwicklungspotenziale und den Flächenreserven ergibt sich nach dem rein rechnerischen Ansatz, dass in der Stadt Schwaigern kein Bedarf an Wohnbaufläche besteht.

Dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche „Eselsberg“ in Schwaigern als Tauschfläche herangezogen werden soll, begrüßen wir ausdrücklich. Bei der informellen Abstimmung wurde gefordert, die komplette Wohnbaufläche mit einer Größe von 3,8 ha aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen und als Tauschfläche einzusetzen. In den Unterlagen wird nun nur die westliche Fläche des Gebiets „Eselsberg“ mit einer Größe von ca. 1,7 ha herausgenommen. Diese steht der Neuausweisung von 1,83 ha Wohnbaufläche gegenüber.

Aufgrund der in den Unterlagen dargestellten Punkte für die geringfügige Abweichung von 0,13 ha sehen wir durch den Flächentausch die Überschreitung des Wohnbauflächenbedarfs als ausreichend begründet an und tragen daher keine Bedenken vor.

#### **Stellungnahme der Verwaltung vom 16.11.2020 zum Bebauungsplan „Mühlpfad IV“** (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB)

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Bebauungsplanverfahren wurde daher vorab informell mit uns abgestimmt.

Das Plangebiet ragt im Süden in den Regionalen Grünzug „Leinbach-Elsenztal“ nach Plansatz 3.1.1. Dessen Funktionen sind unter anderem „Grundwasserneubildung“, „Naturschutz und Landschaftspflege“, „Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ sowie „siedlungsnaher Erholung“. Die Funktionen des Regionalen Grünzuges werden im Rahmen des Umweltberichts aus unserer Sicht ausreichend behandelt.

Die vorgesehene Eingrünung auf privatem Grund durch das festgesetzte Pflanzgebot 1 reicht aus unserer Sicht nicht aus. Wir regen eine mind. 5 m breite Eingrünung durch Gehölze auf einem schmalen als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich an. Sollte an der Festsetzung auf privaten Grünflächen festgehalten werden, ist alternativ ein Grünstreifen mindestens

durch eine Hecke Richtung Regionaler Grünzug und mit mehr als einem Baum pro 500 m<sup>2</sup> festzusetzen.

Nach derzeitigem Stand gehen wir davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit mit dem Regionalen Grünzug erreicht werden kann.

Nach Plansatz 2.4.0 (5) ist für die Stadt Schwaigern im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha festgelegt, die beim Wohnungsbau zugrunde gelegt werden muss, da die Stadt in der Randzone um den Verdichtungsraum nach Plansatz 2.1.2 LEP 2002 BW liegt. Im Rahmen der Vorabstimmung bestanden unsererseits Bedenken hinsichtlich der geplanten Bruttowohndichte.

In den vorliegenden Planunterlagen erfolgt nun eine Behandlung des Ziels der Raumordnung. Die Ermittlung der Bruttowohndichte in der Begründung zum Bebauungsplan kommt auf einen Dichtewert von 51 EW/ha.

Wir gehen davon aus, dass die 178 WE, die ermittelt wurden, auf einem Ansatz von 2 WE pro Einzel- oder Doppelhaus basieren. Da Plansatz 2.4.0 (5) einen Mindestwert festlegt, ist dieser Wert zu hoch angesetzt, da letztendlich in Einzel- und Doppelhäusern größtenteils jeweils 1 WE realisiert wird. Wir kommen bei einem Ansatz von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Einzel- oder Doppelhaus (Baufelder A, B, B1, C) sowie 1 Wohneinheit pro Reihnhaus (Baufeld E) auf etwa 46,6 EW/ha. Die Dichte wurde somit im Vergleich zur Vorabstimmung durch die Zulässigkeit zusätzlicher Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser leicht erhöht. Dies nehmen wir positiv zur Kenntnis. Die verbleibende leichte Unterschreitung des Mindestwerts kann mit Blick auf die Aussage der Stadt Schwaigern, dass im gegenüberliegenden Baugebiet „Herregrund“ eine wesentlich höhere Dichte geplant ist, mitgetragen werden. Im Zuge dieser Planung sollte es zu einem Ausgleich der Bruttowohndichte durch das Wohngebiet Mühlpfad – Herregrund kommen.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Rund 2 ha des Plangebiets liegen nicht innerhalb dargestellter Wohnbauflächen. Hierfür halten wir eine Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Schwaigern anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ für erforderlich.

Mit der Planung geht ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wir regen daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern****(Schwaigern, Massenbachhausen)****10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Mühlpfad IV“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 08.09.2021

Planungen/Standorte

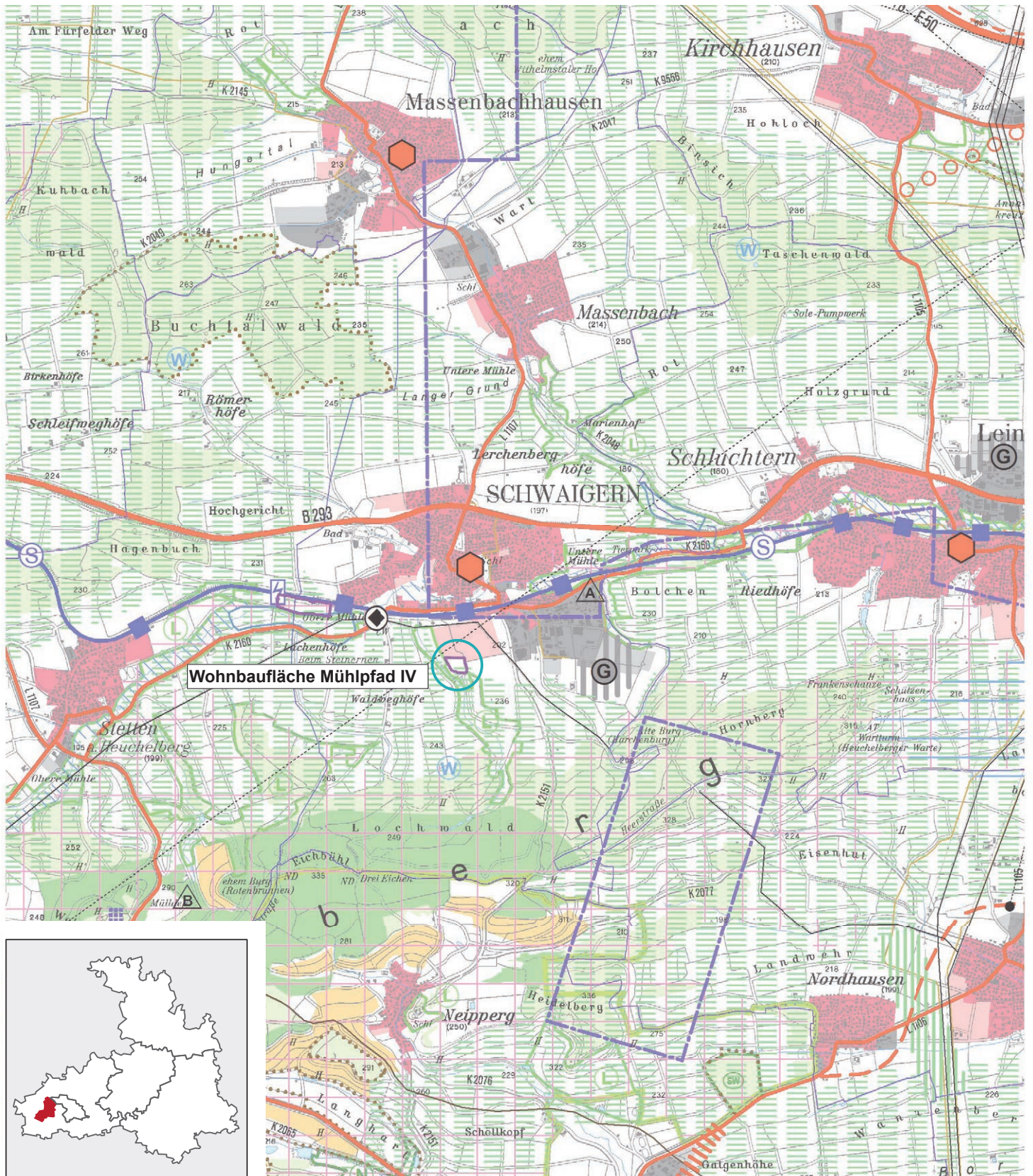
○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet





29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Annika Dehner, Elena Schmitt

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern  
(Schwaigern, Massenbachhausen)****11. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 im  
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Herrengrund I“ der Stadt Schwaigern**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

**Übersicht**

|                       |                                                                        |                        |      |    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------|------|----|
| Planungsziel          | Umwandlung Mischbaufläche in Fläche für Gemeinbedarf und Wohnbaufläche |                        |      |    |
| Gemarkung/Ortsteil    | Schwaigern                                                             |                        |      |    |
| Lagebeschreibung      | Am südwestlichen Rand von Schwaigern                                   |                        |      |    |
| Größe Geltungsbereich | 1,13 ha                                                                | ggf. Größe Teilbereich | 0,54 | ha |
|                       |                                                                        | (Wohnbaufläche)        |      |    |
| FNP (aktuell)         | Mischbaufläche, geplante Wohnbaufläche                                 |                        |      |    |
| FNP (geplant)         | Fläche für Gemeinbedarf (Kita), Wohnbaufläche                          |                        |      |    |
| Innen-/Außenbereich   | Außenbereich                                                           |                        |      |    |
| Bisherige Nutzung     | Grünfläche, Landwirtschaft, Fußweg                                     |                        |      |    |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 08.09.2021**

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Wie in unserer Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Herrengrund I“ von 08.09.2021 dargestellt, tragen wir gegen die Umwandlung der Mischbau- in eine Wohnbaufläche und die dadurch neu hinzukommende Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgrund der geringen Flächengröße von 0,6 ha keine Bedenken vor.

Ergänzend weisen wir noch darauf hin, dass sich ein Teilbereich im Norden des Plangebiets in einem nach Plansatz 3.5.5 festgelegten Gebiet mit Bergbauberechtigung nach BBergG befindet.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet gehen wir von einer Beteiligung der unteren Wasserbehörde aus.

## **Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan „Herrengrund I“ vom 08.09.2021**

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Wie in den Unterlagen richtig dargestellt wird, ist für die Stadt Schwaigern nach Plansatz 2.4.0 eine Mindes-Bruttowohndichte von 50 EW/ha festgelegt. Da es sich hierbei um ein Ziel der Raumordnung handelt, halten wir eine Korrektur der Unterlagen für erforderlich, so ist nicht von einer „angestrebten“, sondern von einer festgelegten Mindest-Bruttowohndichte zu schreiben, welche für Wohnungsbauplanungen in Schwaigern einzuhalten ist.

Wir begrüßen, dass durch die geplante Errichtung von Mehrfamilienhäusern die Mindest-Bruttowohndichte überschritten wird. Diese Überschreitung dient als Ausgleich zum Bebauungsplan „Mühlpfad IV“, bei welchem die Mindest-Bruttowohndichte (Stand Frühzeitige Beteiligung) leicht unterschritten wurde.

Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser im Plangebiet größtenteils Mischbaufläche und im Südwesten Wohnbaufläche und einen kleinen Anteil als Landwirtschaftliche Fläche ausweist. Da die neu hinzukommende Wohnbaufläche nur ca. 0,6 Hektar groß ist, tragen wir keine Bedenken gegen die Planung vor. Trotzdem sollte das Thema des Flächenbedarfs in den Unterlagen kurz dargestellt werden.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet gehen wir von einer Beteiligung der unteren Wasserbehörde aus.

Wir begrüßen, dass Anlagen zur Nutzung solarer Energie grundsätzlich zulässig sind.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wie in der Verbandsversammlung des RVHNF am 26.03.2021 einstimmig beschlossen wurde, regen wir daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen.

Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.

### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

# Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern (Schwaigern, Massenbachhausen)

## 11. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Herrengrund I“

Frühzeitige Beteiligung  
Stand: 08.09.2021

Planungen/Standorte

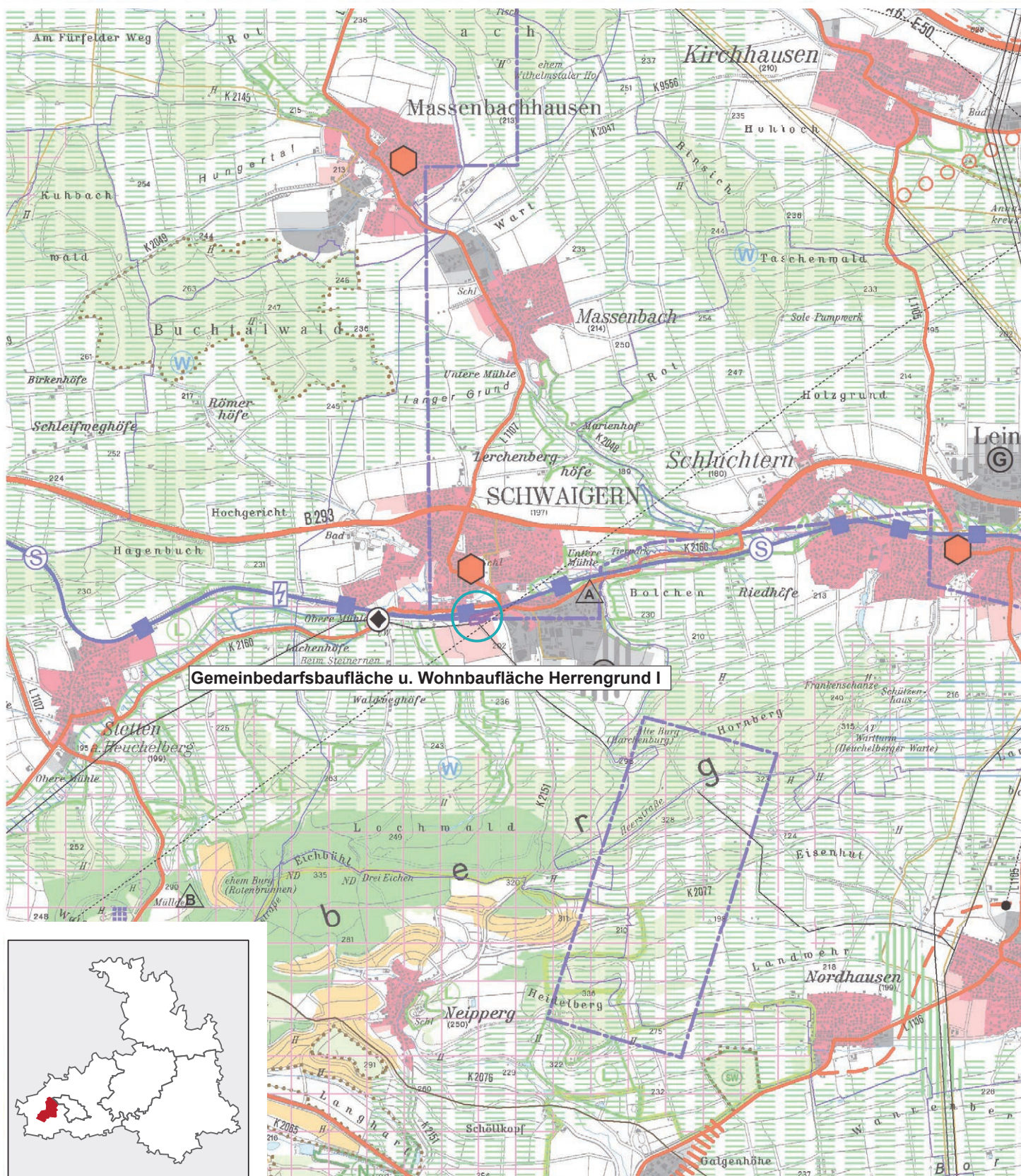
○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet





**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern  
(Schwaigern, Massenbachhausen)**

**13. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 im  
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solarpark Schwaigern“ der Stadt Schwaigern**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

**Übersicht**

|                              |                                                                                |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>          | Errichtung einer FFPV-Anlage                                                   |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>    | Schwaigern                                                                     |
| <b>Lagebeschreibung</b>      | Westlich anschließend an den Siedlungskörper Schwaigern, südlich der Bahnlinie |
| <b>Größe Geltungsbereich</b> | 5,7 ha                                                                         |
| <b>FNP (aktuell)</b>         | Landwirtschaftliche Fläche                                                     |
| <b>FNP (geplant)</b>         | Sonderbaufläche Photovoltaik                                                   |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>   | Außenbereich                                                                   |
| <b>Bisherige Nutzung</b>     | Landwirtschaft                                                                 |

**Stellungnahme der Verwaltung zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum  
Bebauungsplan vom 13.09.2021**

Das Plangebiet mit ca. 5,7 ha Flächenumfang befindet sich innerhalb des Regionalen Grünzuges „Leinbach Elsenztal“ nach Plansatz 3.1.1. Regionale Grünzüge sind nach diesem Plansatz grundsätzlich von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Unter bestimmten Voraussetzungen sind nach der Teilfortschreibung Fotovoltaik des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 Freiflächenphotovoltaikanlagen auch innerhalb von Regionalen Grünzügen ausnahmsweise zulässig. Eine solche Ausnahme kommt für die vorliegende Gesamtplanung jedoch aus folgenden Gründen nicht in Frage.

Nach der Teilfortschreibung Photovoltaik sind in einem Regionalen Grünzug nur Anlagen mit maximal 5 ha Flächengröße zulässig. Die vorliegende Planung überschreitet diese Größe und ist damit einer Ausnahme nicht zugänglich.

Nach der Teilfortschreibung Photovoltaik sind darüber hinaus Freiflächenphotovoltaikanlagen auf hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen im Regionalen Grünzug unzulässig. Die genannten Flurstücke liegen in einem nach digitaler Flurbilanz als Vorrangflur I ausgewiesenen Bereich. Die Verbandsversammlung hat am 26.03.2021 beschlossen, dass Photovoltaikanlagen bis zu 5 ha Fläche in Regionalen Grünzügen nur dann aufgrund

wesentlicher Beeinträchtigungen der Funktionen Bodenerhaltung und Landwirtschaft ausgeschlossen werden sollen, wenn sie auf Flächen mit einer Einstufung als landwirtschaftliche Vorrangflur I und gleichzeitig Vorrangfläche Stufe I liegen. Ein Teil der Fläche, dies betrifft insbesondere das Flurstück 15818, ist als Vorrangflur I und Vorrangstufe I ausgewiesen. Damit kann die Planung mit der vorliegenden Fassung nicht umgesetzt werden. Der Grünzug hat an dieser Stelle zudem eine siedlungsgliedernde Funktion zwischen den beiden Siedlungen Schwaigern und Stetten. Der Regionale Grünzug dient nach Plansatz 3.1.1 (1) ausdrücklich zur Gliederung der Siedlungsstruktur. Grünzüge sollen langfristig ein Zusammenwachsen der Siedlungskörper und deren bandartige Siedlungsentwicklung verhindern. Aus diesem Grund sind kleinräumige Freiraumbereiche zwischen Siedlungen in besonderer Weise vor Ausnahmeregelungen zu schützen. Auch wenn aktuell dieser kleinräumige Grünzugsbereich zwischen Schwaigern und Stetten in Richtung Stetten noch durch unbebaute Weißfläche flankiert wird, ist die Tendenz absehbar, dass sich die Siedlungskörper in ihrer Entwicklung aufeinander zubewegen. Dies zeigt etwa die Siedlungsentwicklung im Bereich Hälde mit der aktuellen Baugebietsausweisung Hälde II Süd. Diese absehbare Siedlungsentwicklung ist frühzeitig planerisch mit einzubeziehen und zu berücksichtigen, um die Funktion des Grünzuges langfristig zu sichern. Deshalb bleibt der Umfang einer ausnahmsweisen baulichen Überplanung des Grünzuges an dieser Stelle kritisch zu betrachten.

Aus den genannten Gründen können wir einer vollständigen Umsetzung der vorliegenden Planungen an dieser Stelle nicht zustimmen und erheben Bedenken dagegen.

Aufgrund der hohen Bodenqualität (Vorrangflur I und Vorrangfläche Stufe 1) ist eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf Flurstück 15818 nicht möglich. Flurstück 15817 ist ebenfalls als Vorrangflur I, allerdings vorwiegend als Vorrangfläche Stufe 2 ausgewiesen. Nur ein kleiner Teil im südöstlichen Bereich des Flurstücks 15817 ist als Vorrangfläche Stufe 1 ausgewiesen. Die Überplanungen dieses kleinflächigen Bereiches könnten wir allerdings im Sinne einer praktikablen Arrondierungslösung mittragen. Im Juni 2021 erfolgte bereits eine informelle Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Regierungspräsidium Stuttgart sowie dem Regionalverband Heilbronn-Franken. In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 23.06.2021 an den Vorhabenträger wurde bereits formuliert, dass maximal eine Anlage auf Flurstück 15817 mit einer Größe von ca. 4,5 ha möglich ist. Bei einer in dieser Form angepassten Planung wird der Regionalverband Heilbronn-Franken seine geäußerten Bedenken zurückstellen und eine Ausnahmeregelung mittragen.

Zusätzlich liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Neben der Benennung der im Plansatz getroffenen Festlegungen regen wir eine kurze Thematisierung der Situation vor Ort und der Abwägungsgründe an.

Ein kleiner Teilbereich des Plangebiets im Südosten liegt innerhalb eines nach Plansatz 3.4.1 festgelegten Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Den Belangen der Hochwasserrückhaltung ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Betroffenheit dieses Vorbehaltsgebiets sollte in den Unterlagen ergänzt werden.

Wir gehen davon aus, dass die Untere Wasserbehörde aufgrund der in den Unterlagen dokumentierten Lage im HQ<sub>100</sub> und Wasserschutzgebiet ebenfalls an dem Verfahren beteiligt

wird.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern****(Schwaigern, Massenbachhausen)****13. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solarpark Schwaigern“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 13.09.2021

Planungen/Standorte

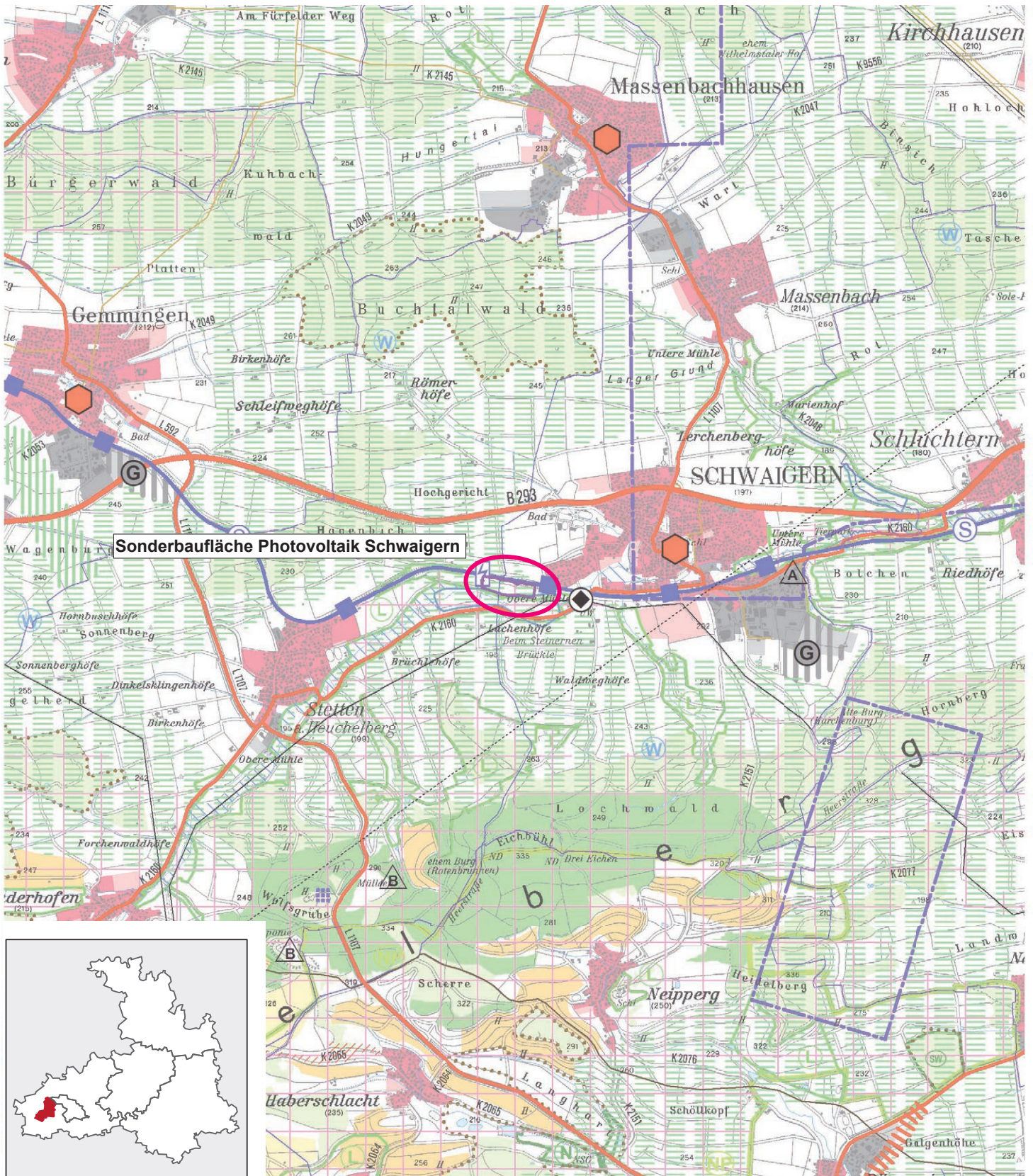
○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:  
(PA) 10/105

Anlage: 1

Vorgang:

29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Elena Schmitt, Annika Dehner

**Gemeindeverwaltungsverband Raum Weinsberg  
(Weinsberg, Eberstadt, Ellhofen, Lehensteinsfeld)****4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

**Übersicht**

Planungsziel: 18 Einzeländerungen

| Nr.      | Flächenbezeichnung              | Ortsteil                    | gepl.<br>Nutzungsart                   | bish.<br>Nutzungsart                   | ha  |
|----------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----|
| W-WE-002 | Spareiß                         | Weinsberg                   | WA                                     | WA (0,4 ha) und LW                     | 1,1 |
| W-WE-003 | Steig                           | Weinsberg                   | WA                                     | LW                                     | 0,7 |
| W-WE-004 | Affenberg II                    | Weinsberg                   | WA                                     | LW                                     | 1,1 |
| W-WE-006 | Mühlrainhalle                   | Weinsberg                   | WA                                     | Gemeinbedarf                           | 0,4 |
| S-WE-001 | Zentrum für Psychiatrie<br>Erw. | Weinsberg                   | SO                                     | LW                                     | 4,8 |
| W-GE-001 | Dahenfelder Straße              | Weinsberg -<br>Gellmersbach | WA                                     | Grünfläche                             | 0,1 |
| S-GE-001 | Weingut Leiss                   | Weinsberg -<br>Gellmersbach | SO                                     | LW/Aussiedlerhof                       | 0,5 |
| S-GE-002 | Früchte Frank                   | Weinsberg -<br>Gellmersbach | SO                                     | LW/Aussiedlerhof                       | 1,1 |
| W-GR-001 | Seewiesen Erweiterung           | Weinsberg -<br>Grantschen   | WA                                     | Grünfläche                             | 0,5 |
| W-EB-004 | Brunnenacker                    | Eberstadt                   | WA                                     | LW                                     | 0,5 |
| G-EB-002 | Schießmauer                     | Eberstadt                   | GE                                     | LW / Kleingärten                       | 2,2 |
| M-HÖ-001 | Krautgartenwiesen               | Eberstadt - Hölzern         | MI                                     | WA                                     | 0,4 |
| W-EL-002 | Rotacker I                      | Ellhofen                    | WA (2,3 ha),<br>MI (0,5 ha)            | WA                                     | 2,1 |
| W-EL-005 | Seeäcker                        | Ellhofen                    | WA                                     | LW                                     | 3,4 |
| W-LE-002 | Häuslesgartenacker              | Lehensteinsfeld             | WA                                     | LW / Kleingärten/gepl.<br>Gemeinbedarf | 2,3 |
| W-LE-003 | Lauchacker V                    | Lehensteinsfeld             | WA (1,3 ha),<br>Grünfläche<br>(0,5 ha) | LW                                     | 1,8 |
| M-LE-001 | Kaltenbrunnen                   | Lehensteinsfeld             | MI                                     | LW                                     | 0,4 |
|          | Bauhof Eichhof                  | Lehensteinsfeld             | Gemein-<br>bedarf                      | LW                                     | 0,2 |

## **Stellungnahme der Verwaltung vom 13.07.2021**

### **Wohnbauflächenbedarf**

Wir begrüßen die Bedarfsermittlung für die Wohnbauflächen gemäß den Plausibilitäts-hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau.

Die Gemeinden Eberstadt und Lehrensteinsfeld sind jedoch nach Plansatz 2.4.2 als Gemeinden mit Eigenentwicklung festgelegt. In diesen Gemeinden sollen nur noch Wohngebiete für die eigene Bevölkerung oder Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe entstehen. Bei der Bedarfsberechnung werden daher die Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungen zugrunde gelegt. Wir bitten, dies in den Unterlagen zu korrigieren und die Bedarfsberechnung anzupassen.

Nach unserer Berechnung kommen wir nach Abzug der in den Unterlagen genannten Reserveflächen und Baulücken auf einen absoluten Flächenbedarf bis 2035 in Weinsberg von 1,6 ha, in Eberstadt von 0 ha, in Ellhofen von 2,9 ha und in Lehrensteinsfeld von 0,2 ha. Demgegenüber stehen Neuplanungen von Wohnbauflächen in Weinsberg von 3,9 ha, in Eberstadt von 0,9 ha, in Ellhofen von 3,6 ha und in Lehrensteinsfeld von 3,8 ha. Somit übersteigen die Flächen für Neuausweisungen den vorhandenen Bedarf in allen vier Kommunen.

Wie in den Unterlagen unter Punkt E.2 dargestellt, müssen die Reserveflächen und Baulücken aktualisiert werden oder weitere Flächen aus der Fortschreibung verkleinert oder gestrichen werden. Wir fordern eine aktualisierte Darstellung im weiteren Verfahren und tragen aus den genannten Gründen vorsorglich Bedenken vor.

### **Gewerbeflächenbedarf**

Die gewerblichen Flächenbedarfsberechnungen im Rahmen des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts haben für den Zeitraum von 2015 bis 2030 wie in den Unterlagen unter Punkt E.4 dargestellt ergeben, dass im Zweckverband Weinsberg sowie in der Gemeinde Lehrensteinsfeld kein Bedarf vorhanden ist. Für die Gemeinde Eberstadt wurde ein Bedarf von 1,2 ha bis 2030 berechnet.

Laut den Unterlagen soll die neue gewerbliche Baufläche „Schießmauer“ in Eberstadt mit ca. 2,2 ha künftig zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Betriebe dienen. Wir halten im weiteren Verfahren eine konkretisierte Darstellung des Bedarfs und eine Nennung der ortsansässigen Betriebe, die weitere bzw. neue Flächen in Eberstadt benötigen, für notwendig. Aufgrund der überwiegenden Lage der Fläche „Schießmauer“ im Regionalen Grünzug erheben wir jedoch Bedenken gegen die Planung.

Nachstehend werden die Einzelflächen aus regionalplanerischer Sicht bewertet. Einige der Flächen liegen im oder randlich zu dem nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzug „Sulmtal“. Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die wichtigsten Funktionen dieses Grünzugs sind Siedlungsgliederung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, Luftaustausch, siedlungsnahe

Erholung sowie Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Diese werden nachstehend nicht mehr einzeln aufgeführt.

## **Weinsberg**

### *W-WE-002 „Spareiß“, Weinsberg, ca. 1,1 ha*

Die Fläche liegt größtenteils innerhalb einer Weißfläche ohne Gebietsfestlegungen, teilweise liegt die Fläche innerhalb einer nachrichtlich dargestellten geplanten Siedlungsfläche. Wir tragen daher keine Bedenken vor.

Im Westen befindet sich die Fläche innerhalb eines nach Plansatz 3.2.6.1 ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Erholung. Den Belangen ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

### *W-WE-003 „Steig“, ca. 0,7 ha und W-WE-004 „Affenberg“, ca. 1,1 ha*

Durch die Flächendarstellungen sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen, wir tragen daher keine Bedenken vor.

### *W-WE-006 „Mühlrainhalle“, ca. 0,4 ha*

Wir begrüßen die Maßnahme der Innenentwicklung und tragen keine Bedenken vor.

Im Süden des Plangebiets befindet sich laut Hochwassergefahrenkarte randlich eine Überflutungsfläche HQextrem (Quelle: LUBW Kartendienst). Diese ist im weiteren Verfahren bzw. im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### *S-WE-001 Zentrum für Psychiatrie Erw., ca. 4,8 ha*

Die Fläche liegt teilweise innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 festgesetzten regionalen Grünzug „Sulmtal“.

Wir halten eine Prüfung für erforderlich, ob eine Entwicklung auch innerhalb der Weißfläche möglich ist. Wenn eine Verlegung aus dem Grünzug nicht möglich ist, bitten wir um Darlegung warum diese Fläche gewählt wird. Unter Nachweis dieser Voraussetzungen könnte die Planung als Ausformung mitgetragen werden. Dafür ist zum einen eine Auseinandersetzung mit den oben genannten Funktionen des Grünzugs „Sulmtal“ notwendig, zum anderen eine Eingrünung zum Grünzug hin.

Für die restliche Fläche sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen.

### *W-GE-001 Dahlenfelder Straße, Weinsberg – Gellmersbach, ca. 0,1 ha*

Im Norden des Plangebiets verläuft eine nach Plansatz 4.1.7 festgelegte Richtfunkstrecke. Diese ist von störender Bebauung freizuhalten sowie eine uneingeschränkte Nutzung der zivilen und militärischen Sendeanlagen sicherzustellen. Wir regen die Beteiligung der Bundesnetzagentur und des Richtfunkbetreibers an.

### *S-GE-001 Weingut Leiss, Weinsberg – Gellmersbach, ca. 0,5 ha*

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Plangebiet liegt im Nordosten randlich innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzug Sulmtal. Bei der Fläche handelt es sich vorwiegend um die Aufnahme einer bestehenden Bebauung in den FNP sowie geringfügige Erweiterungsoptionen für das Weingut. Aufgrund der geringen Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug und der Bestandssituation, sehen

wir keinen Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. Wir stufen die Planung aufgrund der kleinen Fläche, der bestehenden Bebauung und nur geringfügigen Überschneidung mit dem Grünzug als nicht regionalbedeutsam ein.

Im Osten grenzt ein nach Plansatz 3.3.2 festgelegtes Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen an. Die Landnutzungen sind auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Den im Plansatz genannten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

In der Begründung muss der Grünzug und das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen im Steckbrief ergänzt werden. Im Umweltbericht sollte auf S. 20 berichtigt werden, dass es sich um einen Grünzug und nicht wie genannt um eine Grünzäsur handelt und das Vorbehaltsgebiet ergänzt werden.

*S-GE-002 Früchte Frank, Weinsberg – Gellmersbach, ca. 1,1 ha*

Die Fläche befindet sich vollständig in dem nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzug „Sulmtal“.

Da die Planung mitten im Regionalen Grünzug liegt, ist eine randliche Ausformung nicht möglich. Aufgrund der geplanten Sonderbaufläche handelt es sich zudem vermutlich nicht um eine privilegierte landwirtschaftliche Nutzung, so dass auch nachstehende Ausnahme nach Plansatz 3.1.1. nicht möglich ist. So können in Ausnahmefällen, wenn keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen, standortgebundene Anlagen wie landwirtschaftliche Betriebe im Grünzug zugelassen werden. Dies gilt allerdings nur für landwirtschaftlich privilegierte Erweiterungen.

Da aus den Planunterlagen zudem die Zweckbestimmung der geplanten Sonderbaufläche und die genauen Nutzungsüberlegungen sowie deren Wirkungen auf den Regionalen Grünzug nicht hervorgehen, erheben wir Bedenken gegen die Planung.

Wir weisen außerdem daraufhin, dass es sich um einen Grünzug und nicht wie im Umweltbericht genannt um eine Grünzäsur handelt.

Im südlichen Teil des Gebiets verläuft eine nach Plansatz 4.1.7 festgelegte Richtfunkstrecke. Diese ist von störender Bebauung freizuhalten sowie eine uneingeschränkte Nutzung der zivilen und militärischen Sendeanlagen sicherzustellen.

Im Westen grenzt ein nach Plansatz 3.2.6.1 ausgewiesenes Vorbehaltsgebiet für Erholung an. Den Belangen ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

*W-GR-001 Seewiesen Erweiterung, Weinsberg – Grantschen, ca. 0,5 ha*

Durch die Flächendarstellung sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen, wir tragen daher keine Bedenken vor.

Das Gebiet liegt, wie in den Unterlagen beschrieben, innerhalb der Zone III und teilweise in Zone II des Wasserschutzgebiets „Weinsberg-Grantschen (Seewiesen)“. Dies ist beim weiteren Verfahren bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

## Eberstadt

### *W-EB-004 Brunnenäcker Eberstadt, ca. 0,5 ha*

Mit Blick auf unsere Stellungnahme vom 18.06.2020 zum Bebauungsplanverfahren kommen wir zu folgender Einschätzung. Die Fläche liegt größtenteils innerhalb einer Weißfläche ohne Gebietsfestlegungen, die restliche Fläche befindet sich innerhalb eines Siedlungsbereichs. Aus diesem Grund tragen wir keine Bedenken vor.

Das Gebiet liegt, wie in den Unterlagen beschrieben, innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Zweckverband Eberbachgruppe. Wir regen eine Beteiligung der unteren Wasserbehörde an.

### *G-EB-002 Schießmauer Eberstadt, ca. 2,2 ha*

Laut genehmigter Raumnutzungskarte liegt die Planung überwiegend innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 ausgewiesenem regionalem Grünzug „Sulmtal“. Durch den Siedlungsansatz südlich der Landesstraße 1036 ist insbesondere die siedlungsgliedernde Funktion des Grünzugs betroffen. Wir erheben daher Bedenken gegen die Planung.

Im Umweltbericht ist von einer Grünzäsur die Rede. Es handelt sich allerdings um einen Regionalen Grünzug. Wir bitten dies zu berichtigen.

### *M-HÖ-001 Krautgartenwiesen Eberstadt – Hölzern, ca. 0,4 ha und M-HÖ-002 Wimmentaler Fußweg Eberstadt – Hölzern, ca. 0,9 ha*

Die Flächen befinden sich innerhalb von nachrichtlich dargestellten geplanten Siedlungsflächen. Daher tragen wir keine Bedenken vor.

## Ellhofen

### *W-EL-002 Rotäcker I Ellhofen, ca. 2,8 ha*

Das Gebiet befindet sich innerhalb einer Weißfläche ohne Gebietsfestlegungen, weshalb wir keine Bedenken vortragen.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Ellhofen (Kaltenberg und Froschäcker).

Im Norden auf den Flurstücken 951 und 4655 befindet sich direkt anschließend an das Plangebiet ein flächenhaftes Naturdenkmal (Obstbaumwiesen Rotäcker). Außerdem liegt das geplante Gebiet teilweise im Kernraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Wir regen im weiteren Verfahren sowie im Bebauungsplanverfahren eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an.

### *W-EL-005 Seeäcker Ellhofen, ca. 3,4 ha*

Zu dem entsprechenden Bebauungsplanverfahren „Seeäcker“ haben wir am 13.01.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Insbesondere ist zu ergänzen, dass das Plangebiet im Norden ein als Grundsatz der Raumordnung festgelegtes Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.2 berührt. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wir regen nochmals an bei einer Betrachtung von Konflikten mit angrenzenden Nutzungen nicht nur den Friedhof, sondern auch den Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD-Schwerpunkt) nach Plansatz 2.4.3.1 (ca. 150m Entfernung

zum Plangebiet) zu berücksichtigen. Eine ggf. langfristig mögliche Gewerbeentwicklung könnte östlich der B39a durch die Entwicklung des Baugebiets „Seeäcker“ erschwert werden. Auch die detaillierteren sowie weiteren Hinweise in der oben genannten Stellungnahme (Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha, Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen) gelten vollumfänglich auch für dieses Verfahren, wir bitten daher diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

## **Lehrensteinsfeld**

### *W-LE-002 Häuslesgartenäcker Lehrensteinsfeld, ca. 2,3 ha*

Der Großteil des Gebiets liegt innerhalb einer Weißfläche ohne Gebietsfestlegungen. Ein Teilbereich im Südosten befindet sich innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzugs „Sulmtal“.

Mit Blick auf den Wohnbauflächenbedarf erheben wir für die Teile der Planung, die im Grünzug liegen, Bedenken. Der südliche Teil der Planung sollte im weiteren Verlauf aus der Planung genommen werden.

Nach Verkleinerung der Fläche sehen wir den Grünzug mit Umsetzung der Planung in Richtung Süden als endgültig ausgeformt an.

### *W-LE-003 Lauchäcker V Lehrensteinsfeld, ca. 1,8 ha*

Der Großteil des Gebiets liegt innerhalb einer Weißfläche ohne Gebietsfestlegungen. Ein Teilbereich im Süden befindet sich innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzugs „Sulmtal“.

Mit Blick auf den Wohnbauflächenbedarf erheben wir für die Teile der Planung, die im Grünzug liegen, Bedenken. Der südwestliche Teil der Planung sollte im weiteren Verlauf aus der Planung genommen werden. Nach Verkleinerung der Fläche sehen wir den Grünzug mit Umsetzung der Planung in Richtung Süden als endgültig ausgeformt an.

Zu einer informellen Abstimmung bezüglich der Abgrenzung der beiden Flächen (W-LE-002, W-LE-003) stehen wir gerne zur Verfügung.

### *M-LE-001 Kaltenbrunnen Lehrensteinsfeld, ca. 0,4 ha*

Das Gebiet befindet sich innerhalb einer Weißfläche ohne Gebietsfestlegungen, weshalb wir keine Bedenken vortragen.

### *Bauhof Eichhof, Lehrensteinsfeld, ca. 0,2 ha*

Zu dieser Fläche hat bereits im November 2020 eine Abstimmung mit der Gemeinde Lehrensteinsfeld stattgefunden. Die Planung liegt im Regionalen Grünzug „Sulmtal“. Wir gehen davon aus, dass die Gebäudefläche im Bereich der Planung um nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> erhöht wird und die Neuversiegelung insgesamt auf ein Minimum reduziert wird. Im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung gehen wir momentan davon aus, dass die Wirkung des Grünzugs nicht zusätzlich geschwächt wird. Die vorgelegte Planung stufen wir daher zum aktuellen Kenntnisstand als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Wir weisen allerdings darauf hin, dass zukünftige Entwicklungen an diesem Standort im Regionalen Grünzug nicht möglich sind.

Die Fläche Bauhof Eichhof ist nicht in der Tabelle zu den Bauflächen in den Unterlagen enthalten. Wir bitten diese Fläche noch zu ergänzen und die Berechnung anzupassen.

Auch die Fläche „Am Friedhof Öffentlicher Parkplatz“ in Ellhofen (ca. 0,1 ha) ist nicht in der Bauflächentabelle enthalten. Wir bitten, diese im weiteren Verfahren anzupassen.

Mit der Planung geht ein weiterer Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. So sollten zukünftig verstärkt Flächenpotenziale im Innenbereich aktiviert werden, um die Flächenversiegelung im Außenbereich zu reduzieren. Auch durch die Einhaltung von hohen Dichtewerten innerhalb neuer Wohngebiete können neu beanspruchte Flächen im Außenbereich reduziert werden.

Im Umweltbericht wird der Landesweite Biotopverbund von 2014 dargestellt. Dieser wird vermutlich auch in den Steckbriefen in der Begründung zitiert. Wir weisen darauf hin, dass beim Daten- und Kartendienst der LUBW der Biotopverbund Offenland von 2020 zum Download bereitsteht und regen an die aktuellste Version zu verwenden. Bei Lage von Flächen innerhalb von Kernflächen und Kernräumen des Biotopverbunds regen wir zudem eine Beteiligung der Naturschutzbehörde an.

Ergänzend weisen wir noch darauf hin, dass sich das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Raum Weinsberg in einem Gebiet mit Bergbauberechtigung nach BbergG befindet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

# Gemeindeverwaltungsverband Raum Weinsberg (Weinsberg, Eberstadt, Ellhofen, Lehensteinsfeld)

## 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

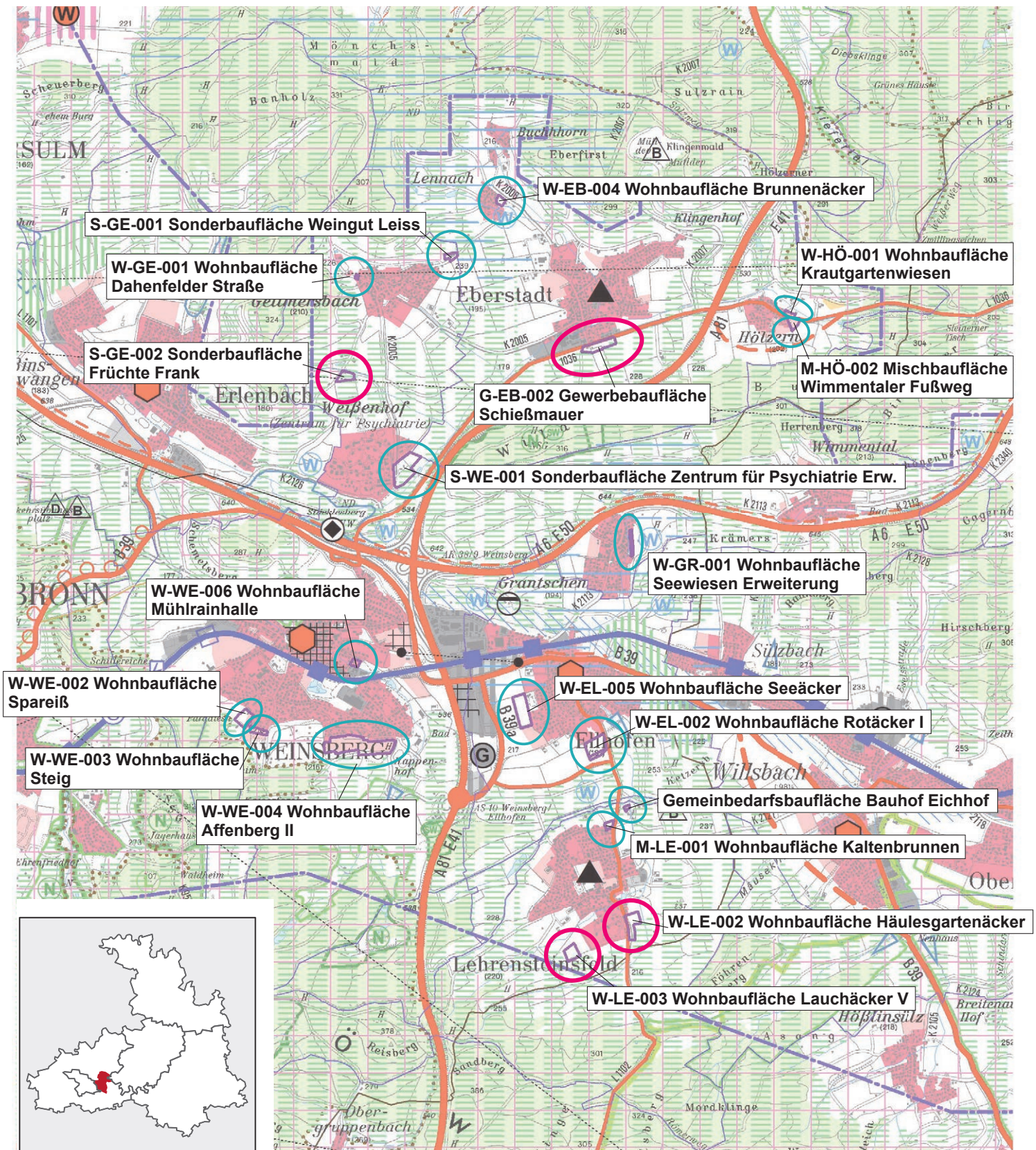
Frühzeitige Beteiligung  
Stand: 13.07.2021

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

  Abgrenzung Plangebiet



**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:  
(PA) 10/106

Anlage: 1

Vorgang:

29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Claudia Lang, Christof Krämer

**Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene  
(Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)****5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan  
„Hohebuch I“ des Zweckverbands GewerbePark Hohenlohe**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Übersicht**

|                              |                                                                              |                               |             |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| <b>Planungsziel</b>          | Erweiterung Gewerbegebiet (tw. konkrete Anfragen, aber auch Angebotsplanung) |                               |             |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>    | Waldenburg                                                                   |                               |             |
| <b>Lagebeschrieb</b>         | Nordwestlich des bestehenden Gewerbegebiets, östlich der Domäne Hohebuch     |                               |             |
| <b>Größe Geltungsbereich</b> | 12,55 ha                                                                     | <b>ggf. Größe Teilbereich</b> | GEE 9,49 ha |
| <b>FNP (aktuell)</b>         | Landwirtschaftliche Fläche                                                   |                               |             |
| <b>FNP (geplant)</b>         | Gewerbliche Baufläche                                                        |                               |             |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>   | Außenbereich                                                                 |                               |             |
| <b>Verfahrensart</b>         | Regelverfahren                                                               |                               |             |
| <b>Bisherige Nutzung</b>     | Landwirtschaft                                                               |                               |             |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 07.07.2021 zum Flächennutzungsplan**

Da das Plangebiet innerhalb des in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nach Plansatz 2.4.3.1 liegt, entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

Der Gewerbeflächenbedarfsnachweis gemäß der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 15.02.2017 wird erbracht. Mit 22 ha liegt die Ausweisung geringfügig über dem in der 18. Regionalplanänderung ermittelte Bedarf von 20,9 ha. Wir betrachten dies als Ausformung.

Um Missverständnisse zu vermeiden, regen wir an, die noch nicht umgesetzten gewerblichen Bauflächen im Gesamtplan als Planung darzustellen, also nur mit randlicher Umgrenzung, ohne flächige Farbfüllung.

Aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung der Alleen entlang der Alten Haller Straße sowie nördlich des Domänenparks und in Verlängerung dieser nach Osten regen wir an, diese

entsprechend der Festsetzung als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan auch im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche darzustellen.

**Stellungnahme der Verwaltung vom 07.07.2021 zum Bebauungsplan (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB)**

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die 18. Änderung des Regionalplans „Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ (IGD-Schwerpunkte) ist durch Veröffentlichung der Genehmigung im Staatsanzeiger am 26. Februar 2021 rechtskräftig. Für den Bereich nördlich des bestehenden Gewerbeparks Hohenlohe wurde in dieser Änderung eine Erweiterung des IGD-Schwerpunktes bei gleichzeitiger Rücknahme des Regionalen Grünzugs festgelegt.

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig innerhalb des erweiterten IGD-Schwerpunktes „Waldenburg/Kupferzell-Westernach“ (Ziel der Raumordnung nach Plansatz 2.4.3.1). Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 2017 fest und entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht im Bereich der nach § 31 Abs. 4 NatSchG geschützten Alleen entlang der Alten Haller Straße sowie nördlich des Domänenparks und in Verlängerung dieser nach Osten über die gebietsscharfe Abgrenzung des IGD-Schwerpunkt hinaus. Die Alleen verlieren dadurch ihren Schutzstatus nach § 31 NatSchG, werden jedoch als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der Erhalt der Bäume bzw. Ersatz abgängiger Bäume sowie ergänzende Baumpflanzungen werden durch Festsetzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a / Nr. 25b BauGB in Textteil und Planzeichnung planungsrechtlich gesichert. Insofern wurden unsere Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt.

Weiterhin sind diese Grünflächen jedoch nur 10 m breit und der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze beträgt jeweils nur 5 m. Somit beträgt der Mindestabstand der Gebäudekante zu den Stammpunkten der bestehenden Bäume lediglich 15m. Wir erhalten unsere Anregung aufrecht, einen größeren Abstand der Baugrenze zu den mit B2, B 3.1 und B3.2 bezeichneten öffentlichen Grünfläche vorzusehen, um deren kulturhistorische Bedeutung sowie die Funktion als Biotopvernetzungselement zu sichern. Für den langfristigen Erhalt des Baumbestandes ist eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung notwendig, die wir durch einen zu geringen Abstand zu den Gewerbebauten insbesondere im Bereich von GE2 mit Gebäudehöhen bis zu 12m zzgl. Überschreitung durch technische Aufbauten und Anlagen gefährdet sehen.

Wir begrüßen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, die zu einer Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern verpflichtet. Diese kann mit der künftigen Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Nichtwohngebäuden gemäß § 8a Klimaschutzgesetz begründet werden und sollte sich inhaltlich am Gesetzestext orientieren, der eine Nutzung aller geeigneten Dachflächen von Nichtwohngebäuden vorsieht. § 8b Klimaschutzgesetz sieht außerdem eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen mit mehr als 75 Stellplätzen vor. Wir regen daher an, ergänzend eine dementsprechende Verpflichtung im Bebauungsplan festzusetzen.

Wir regen an, in GE 1 analog zu GE 2 Einzelhandel komplett auszuschließen, da die Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe gebraucht werden.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

# GVV Hohenloher Ebene (Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)

## 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Hohebuch I“ des Zweckverbands Gewerbepark Hohenlohe

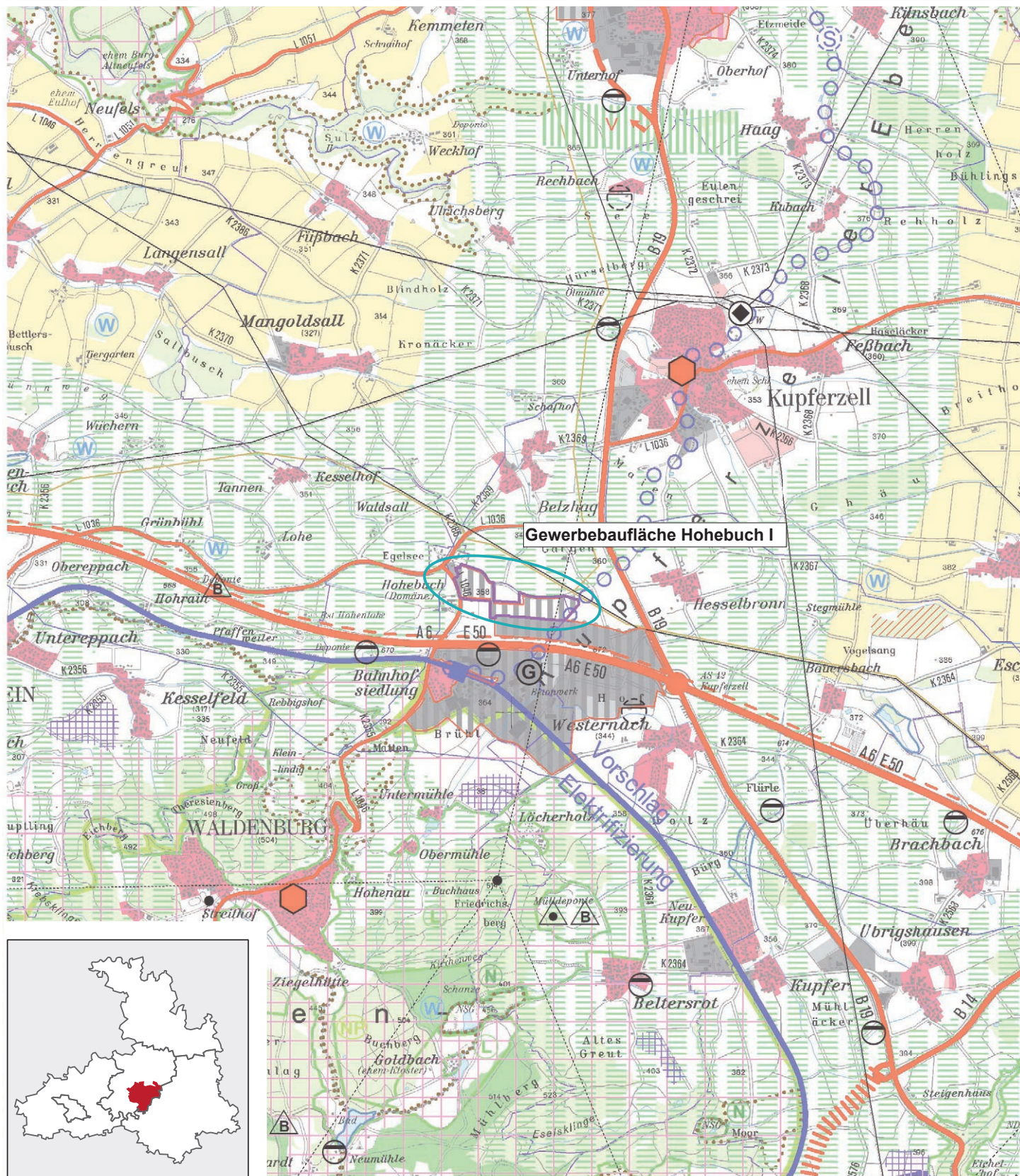
Frühzeitige Beteiligung  
Stand: 07.07.2021

Maßstab 1:50.000

### Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



**Gemeinde Schöntal**

**2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Westernhausen“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage      |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Westernhausen                                        |
| <b>Lagebeschreibung</b>          | ca. 750 m südöstlich von Westernhausen an der L 1046 |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 5,3 ha                                               |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaftliche Fläche                           |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Sonderbaufläche Photovoltaik                         |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                         |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                                       |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 24.03.2021**

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

Von der Planung ist ein Kernraum mittlerer Offenlandstandorte laut Fachplan landesweiter Biotopverbund betroffen. Wir gehen davon aus, dass durch die umfangreichen Maßnahmen zur Begrünung und randlichen Eingrünung sowie die Einhaltung eines Bodenabstands bei Einfriedungen Beeinträchtigungen vermieden werden.

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. Insofern regen wir an, die durch das Plangebiet führende Gemeindestraße im Bebauungsplan konkret als ‚öffentliche‘ Verkehrsfläche festzusetzen, so dass die Passierbarkeit durch motorisierten und nicht motorisierten Verkehr weiter gewährleistet ist.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**Gemeinde Schöntal****2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren  
zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Westernhausen“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 24.03.2021

Planungen/Standorte

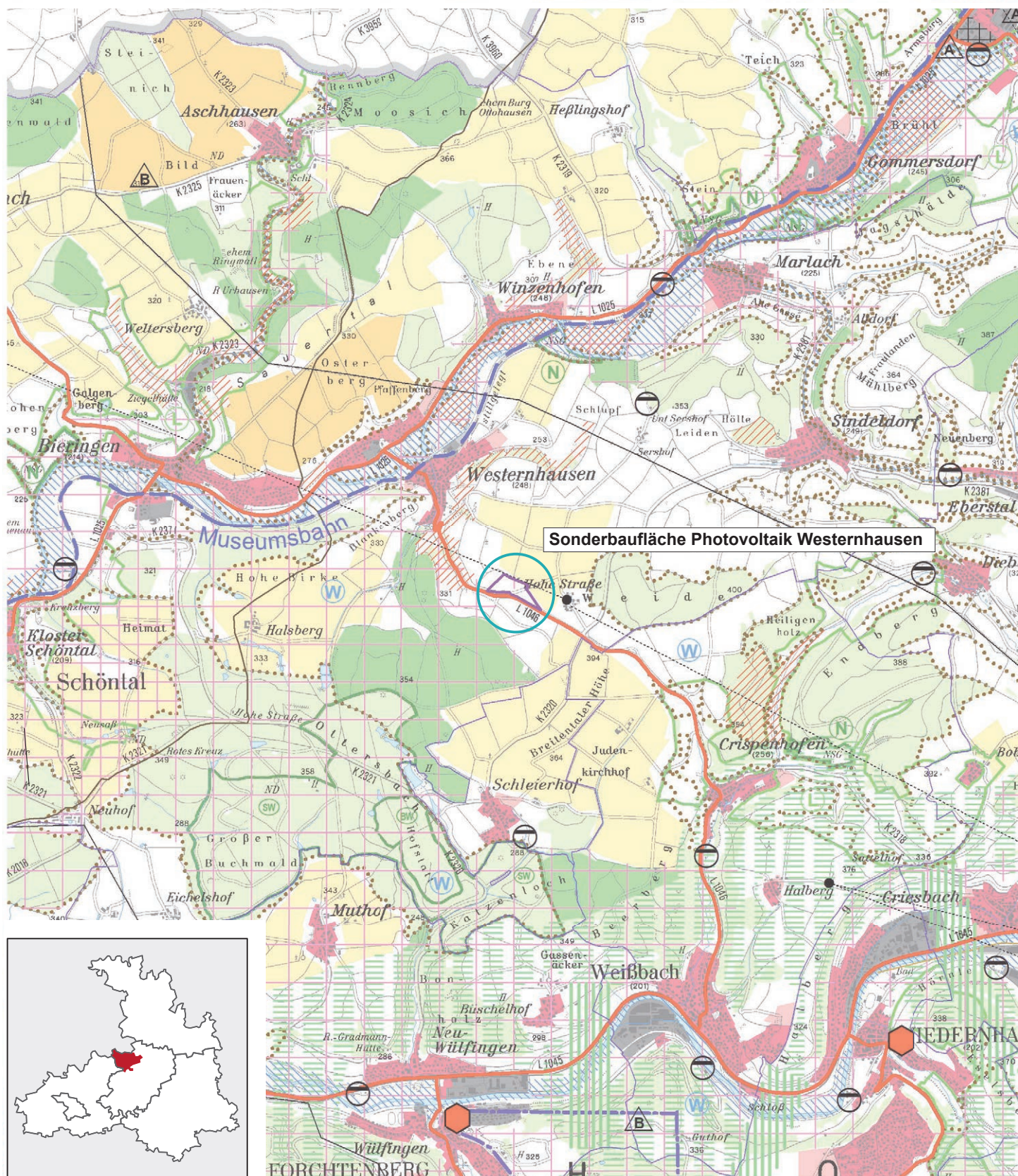
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



**Gemeinde Schöntal**

**Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Eichelshof“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Landwirtschaft (Hühnerauslauf) |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Eichelshof                                                                         |
| <b>Lagebeschreibung</b>          | Unmittelbar südwestlich der Ortslage von Eichelshof                                |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 0,9 ha                                                                             |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaftliche Fläche                                                         |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Sonderbaufläche für die Erzeugung elektrischer Energie                             |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                                                       |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                                                                     |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 08.09.2021**

Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein, da wir in der Regel von einer Regionalbedeutsamkeit ab einer Anlagengröße von ca. 2 ha ausgehen. Wir tragen daher keine Bedenken vor.

Wir regen jedoch bezüglich der Lage direkt angrenzend an eine Kernfläche laut Fachplan landesweiter Biotopverbund eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

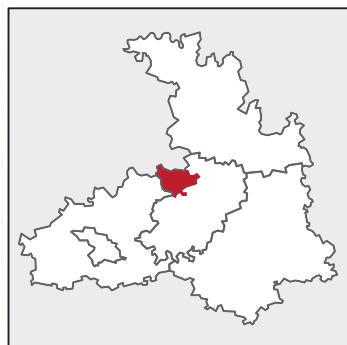
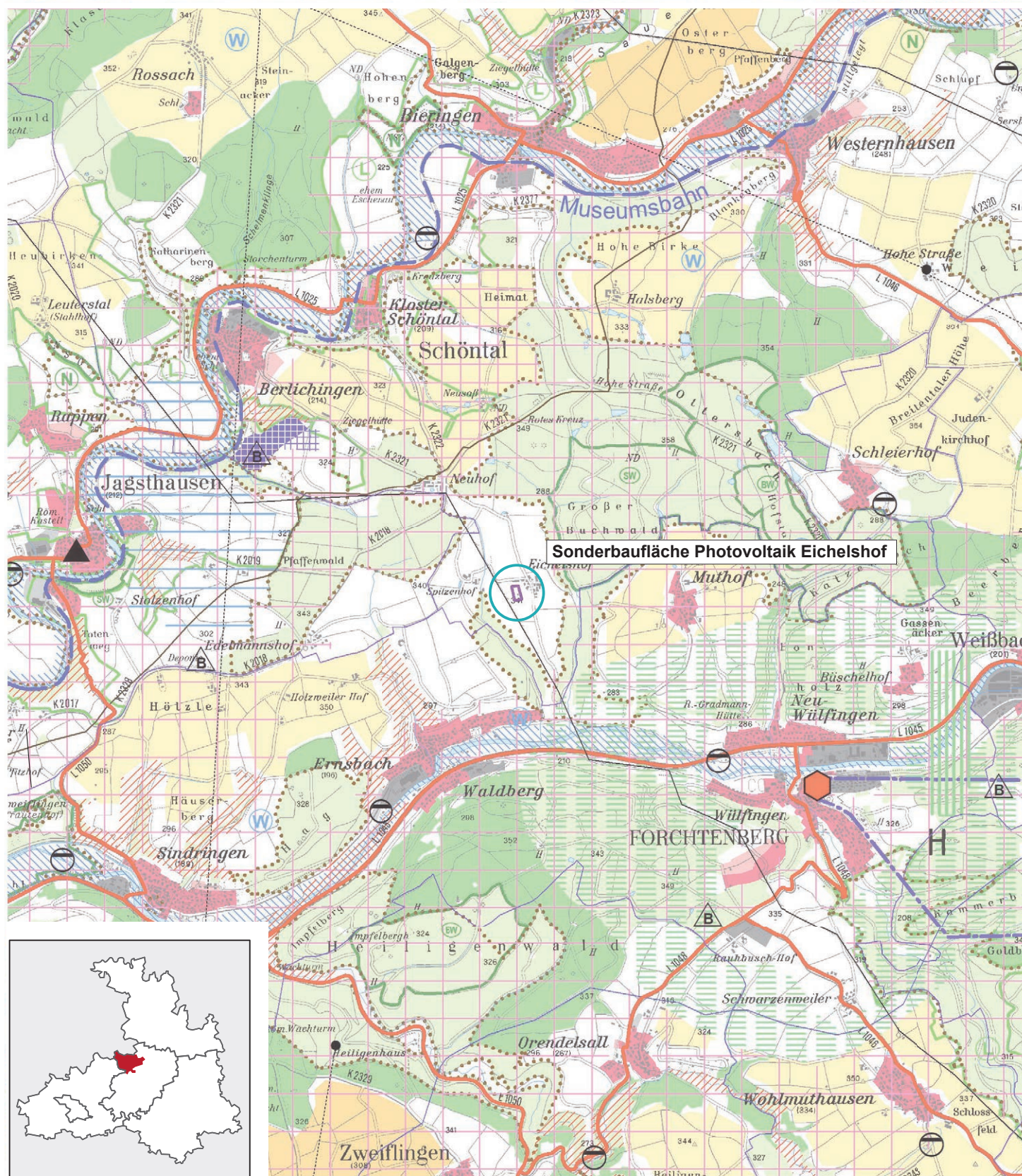
- Auszug Raumnutzungskarte

**Gemeinde Schöntal****Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren  
zum Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Eichelshof“**Frühzeitige Beteiligung  
Stand: 08.09.2021

## Planungen/Standorte

 keine Bedenken Bedenken Abgrenzung Plangebiet entfällt

Maßstab 1:50.000



29. Oktober 2021 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 5  
Bearbeiter: Christof Krämer, Dr. Raphael Kist, Sascha Weisser

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

**12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan**

**„Geißgraben II, 2. Änderung/Erweiterung“ der Gemeinde Grossrinderfeld**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Erweiterung Gewerbegebiet Geißgraben |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Gerchsheim                           |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | Südlich von Gerchsheim               |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 4,9 ha                               |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaftliche Fläche           |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Gewerbliche Baufläche                |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                         |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                       |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 30.03.2021**

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die FNP-Änderung umfasst eine Fläche von 4,9 ha und dient der kurz- bis mittelfristigen Erweiterung eines im angrenzenden Gewerbegebiet „Geißgraben I“ ansässigen Unternehmens. Knapp 2 ha davon sind der Entwicklung und dem Schutz von Natur und Landschaft vorbehalten.

Im Rahmen einer Voranfrage hatten wir mit Schreiben (eMail) vom 03.05.2017 signalisiert, dass wir einer Erweiterung des Gewerbegebietes Geißgraben um etwa 5 ha noch zustimmen können. Wir waren damals allerdings von einem kleinteiligen Gewerbebesatz ausgegangen. Mit der Vergabe dieser Fläche an ein einzelnes Unternehmen werden demnach keine zusätzlichen Flächenoptionen für weitere ortsansässige kleinere Unternehmen geschaffen. Künftige Planungen für weitere Erweiterungen des Gewerbegebietes Geißgraben werden wir daher sorgfältig prüfen, da das gesamte Gewerbegebiet dann eine Größe erreicht, die die Prüfung einer regionalplanerischen Schwerpunktfestlegung erforderlich machen würde.

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen zu diesem Verfahren halten wir eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung für gegeben.

**Stellungnahme der Verwaltung vom 20.07.2021 zum Bebauungsplan (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Wir hatten in unserer Stellungnahme zum Flächennutzungsplan signalisiert, dass wir eine neue gewerbliche Baufläche mit einem Umfang von 4,9 ha mittragen können, aber gleichzeitig zu Bedenken gegeben, dass durch die Vergabe dieser Fläche an ein einzelnes Unternehmen keine zusätzlichen Flächenoptionen für weitere ortsansässige kleine Unternehmen geschaffen werden können. Planungen für künftige Erweiterungen des Gewerbegebiets Geißgraben sehen wir daher auch mit Blick auf die großzügige Flächenbereitstellung in den letzten Jahren nicht.

Wir begrüßen, dass unserem Prüfhinweis folgend, das Verfahren nunmehr als Regelverfahren durchgeführt wird.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

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

## 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Geißgraben II, 2. Änderung/Erweiterung“ der Gemeinde Großrinderfeld

Frühzeitige Beteiligung  
Stand: 30.03.2021

Planungen/Standorte

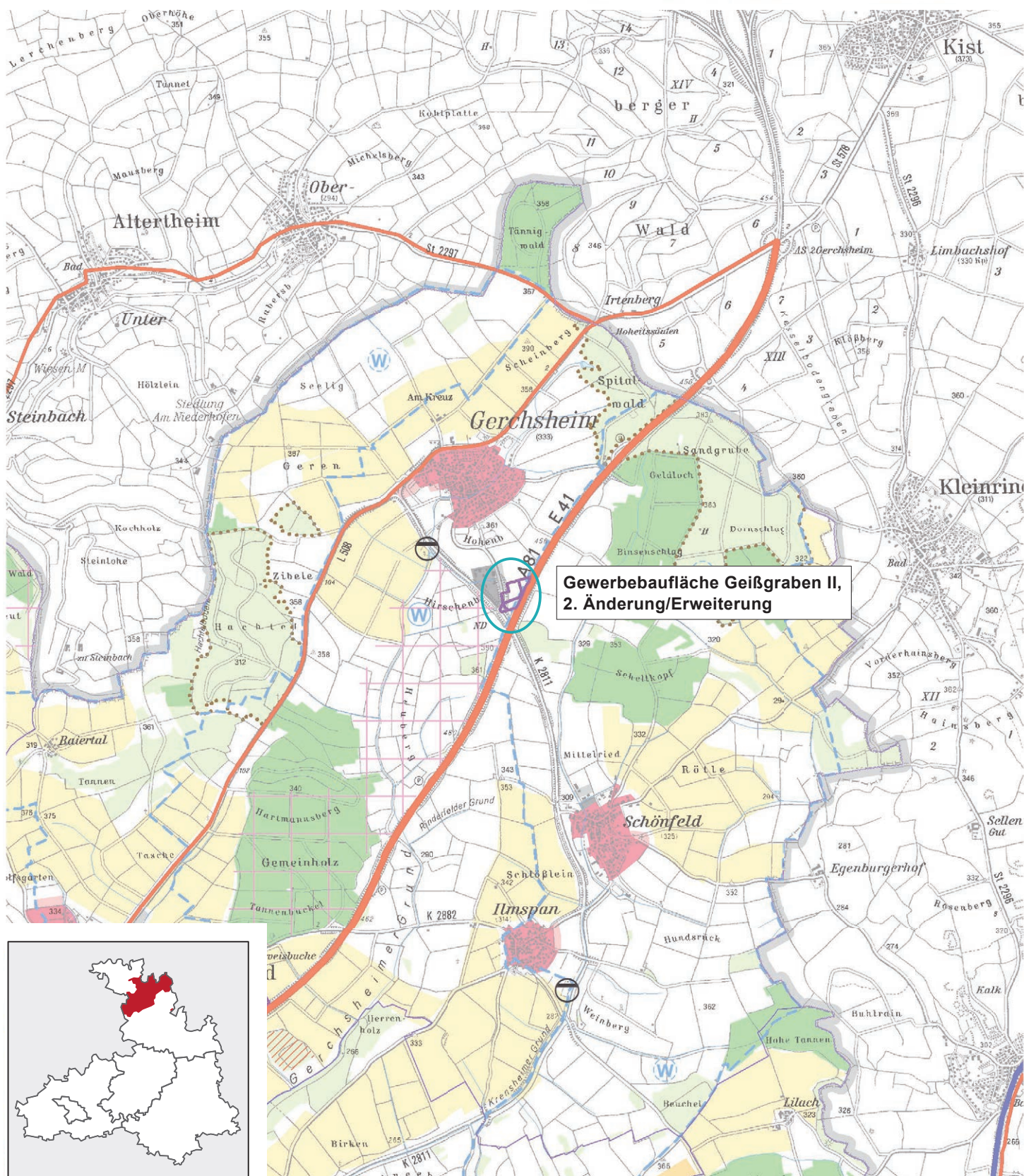
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet





**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:  
(PA) 10/110

Anlage: 1

Vorgang:

29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Dr. Raphael Kist, Christof Krämer

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim  
(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)****13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan****„Solarpark Dittwar westlich der A81“ der Stadt Tauberbischofsheim**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                               |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage               |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Dittwar                                                       |
| <b>Lagebeschreibung</b>          | Ca. 1,5 km südlich Ortslage Dittwar, westl. angrenzend an A81 |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 2,4 ha                                                        |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaftliche Fläche                                    |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Sonderbaufläche Photovoltaik                                  |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                                  |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                                                |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 30.03.2021**

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

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

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

## 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solarpark Dittwar westlich der A 81“ der Stadt Tauberbischofsheim

Frühzeitige Beteiligung  
Stand: 30.03.2021

Planungen/Standorte

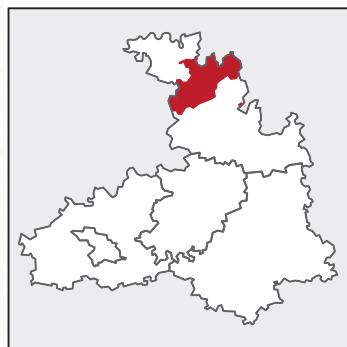
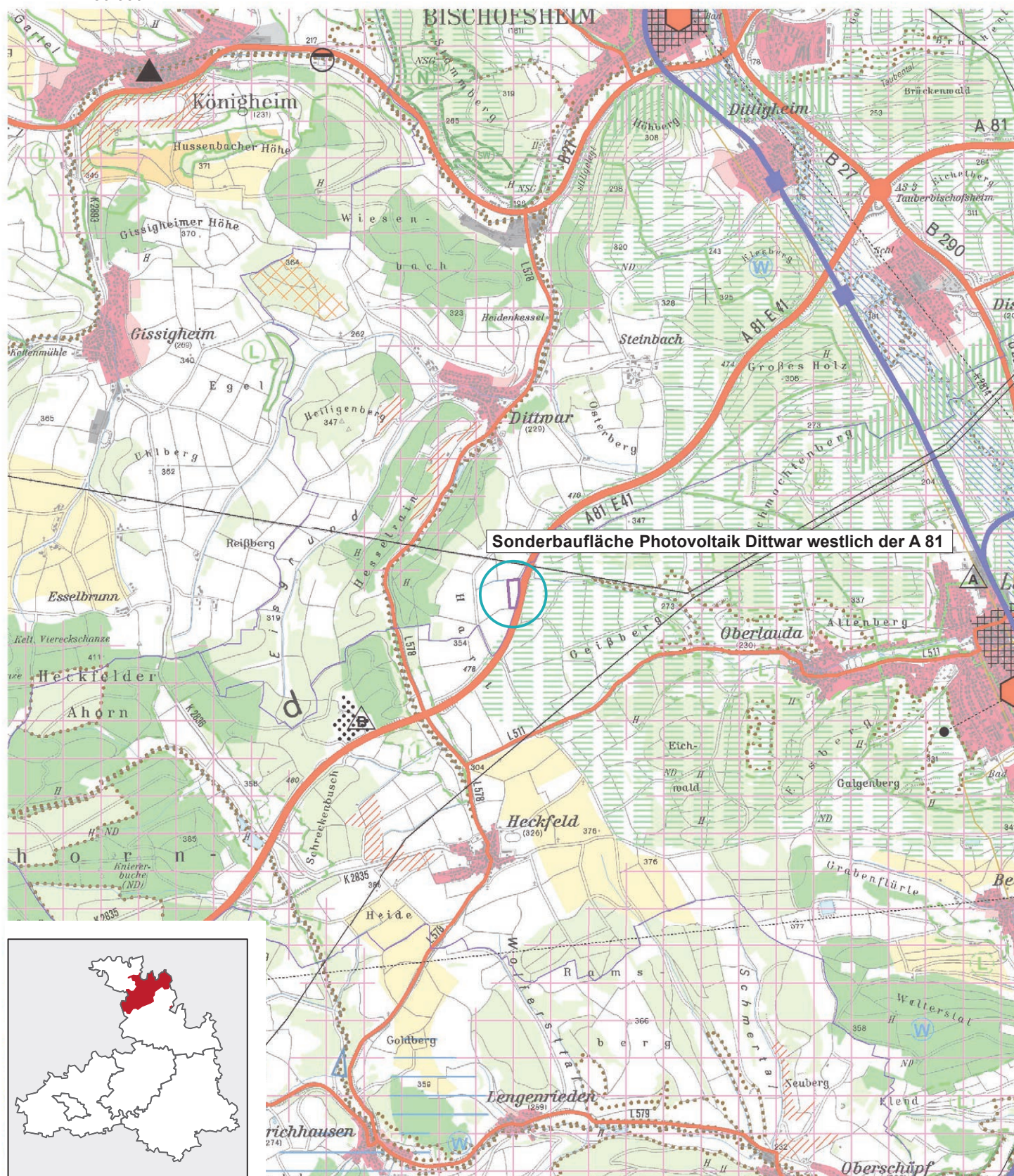
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim  
(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)**  
**14. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 im Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan „Schneekasten“ der Stadt Tauberbischofsheim**  
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche      |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Tauberbischofsheim                               |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | Im Norden der Ortslage Hauptort                  |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 6,5 ha                                           |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaftliche Fläche/Gewerbliche Baufläche |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Gewerbliche Baufläche                            |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                     |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                                   |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 19.04.2021**

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Der Bebauungsplan „Schneekasten“ dient bedarfsgerecht der Erweiterung eines ansässigen Unternehmens. Von insgesamt 4,74 ha für den Bebauungsplan liegen 1,56 ha im Außenbereich; der nun vorgelegte Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich „Schneekasten/Buckel im Teich“ umfasst jedoch 6,5 ha, die laut Erläuterungen in Kapitel 5.3 und 5.4 vorsorglich für künftig eventuelle Erweiterungen des Unternehmens vorgesehen sind. Damit überschreitet die Flächennutzungsplanabgrenzung den Bebauungsplan um ca. 5 ha.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030 und der darauf aufbauenden 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 „Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (IGD)“, wurden mehrere Gespräche mit der Stadt Tauberbischofsheim zum Thema gewerblicher Flächenbedarf geführt. Auf Grundlage eines festgelegten gewerblichen Flächenbedarfs von ca. 27 ha bis zum Jahr 2030 wurde der IGD-Schwerpunkt Industriepark A 81 um 22 ha erweitert. Darüber hinaus wurde vereinbart und in der 18. Änderung dokumentiert, dass der am IGD-Schwerpunkt nicht gedeckte gewerbliche Flächenbedarf an anderer Stelle im Stadtgebiet von Tauberbischofsheim gedeckt werden soll. Dies soll

vereinbarungsgemäß mit dem Gewerbegebiet „Im Bild“ in Distelhausen erfolgen. Eine entsprechende Abgrenzung des Geltungsbereichs im Umfang von ca. 5 ha wurde mit uns abgestimmt.

Darüber hinaus haben wir zugesagt bedarfsgerechte Erweiterungen örtlicher Betriebe im Einzelfall mitzutragen. Als entsprechend bedarfsgerecht wurde der Bebauungsplan „Schneekasten“ eingestuft. Die nunmehr vorgelegte deutliche Erweiterung über den Bebauungsplan hinaus stufen wir aber als Vorratsplanung ein, die vom gewerblichen Flächenbedarf der Stadt Tauberbischofsheim nicht mehr abgedeckt ist. Wir tragen daher Bedenken gegen den Umfang der vorliegenden Planung im Bereich Schneekasten vor.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass bei den dargelegten Flächenberechnungen weder die Konversionsfläche „Laurentiusberg“, die ebenfalls gewerbliche Flächenanteile enthält, noch die per Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Baufläche „Schwarzes Feld“, die westlich abgesetzt vom IGD-Schwerpunkt „IP A81“ liegt und die nach Zusagen der Stadt erst nach Umsetzung der in der 18. Änderung vorgesehenen Erweiterungsfläche entwickelt werden soll, einbezogen sind. Die tatsächlichen gewerblichen Flächenreserven der Stadt Tauberbischofsheim sind einschließlich der durch die 18. Änderung eröffneten Perspektiven damit deutlich größer als 30 ha.

Der Änderungsbereich „Ehemaliges Bahngelände östlich des Friedhofs“ mit einem Umfang von 0,3 ha liegt im Innenbereich und soll als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Dieses Plangebiet berührt die Trasse einer Ferngasleitung die nach Plansatz 4.2.2.3 als Vorranggebiet festgelegt ist. Diese Trassen sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Sofern die Planung mit dem Leitungsträger abgestimmt ist und im Einvernehmen mit diesem umgesetzt wird sehen wir keine Konflikte bezüglich des Ziels der Raumordnung. Dies muss jedoch im weiteren Verfahren dokumentiert werden.

Unter dieser Voraussetzung können wir aufgrund der geringen Größe, der Lage im Innenbereich und den oben getroffenen Ausführungen zu bedarfsgerechten Erweiterungen die Änderung in diesem Bereich mittragen.

Redaktionell bitten wir um Korrektur der Karte auf Seite 9 der Begründung. In dem Ausschnitt der Raumnutzungskarte ist die Position des Änderungsbereichs 2 nicht korrekt eingetragen. Die richtige Position liegt nördlich des Symbols ‚Bahnhof‘.

Weiter regen wir an, im Umweltbericht zu thematisieren, dass in Änderungsbereich 1 eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte liegt. Wir gehen davon aus, dass sowohl diesbezüglich wie auch bezüglich der im Umweltbericht darüber hinaus genannten, ebenfalls berührten geschützten Gebiete, eine Abstimmung mit den zuständigen unteren Verwaltungsbehörden stattfindet.

### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

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

**14. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan „Schneekasten“ der Stadt Tauberbischofsheim**

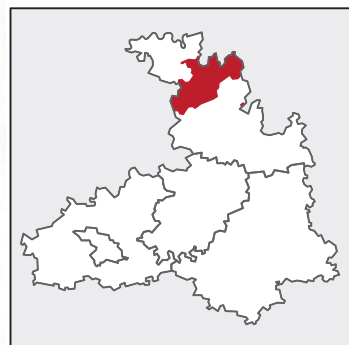
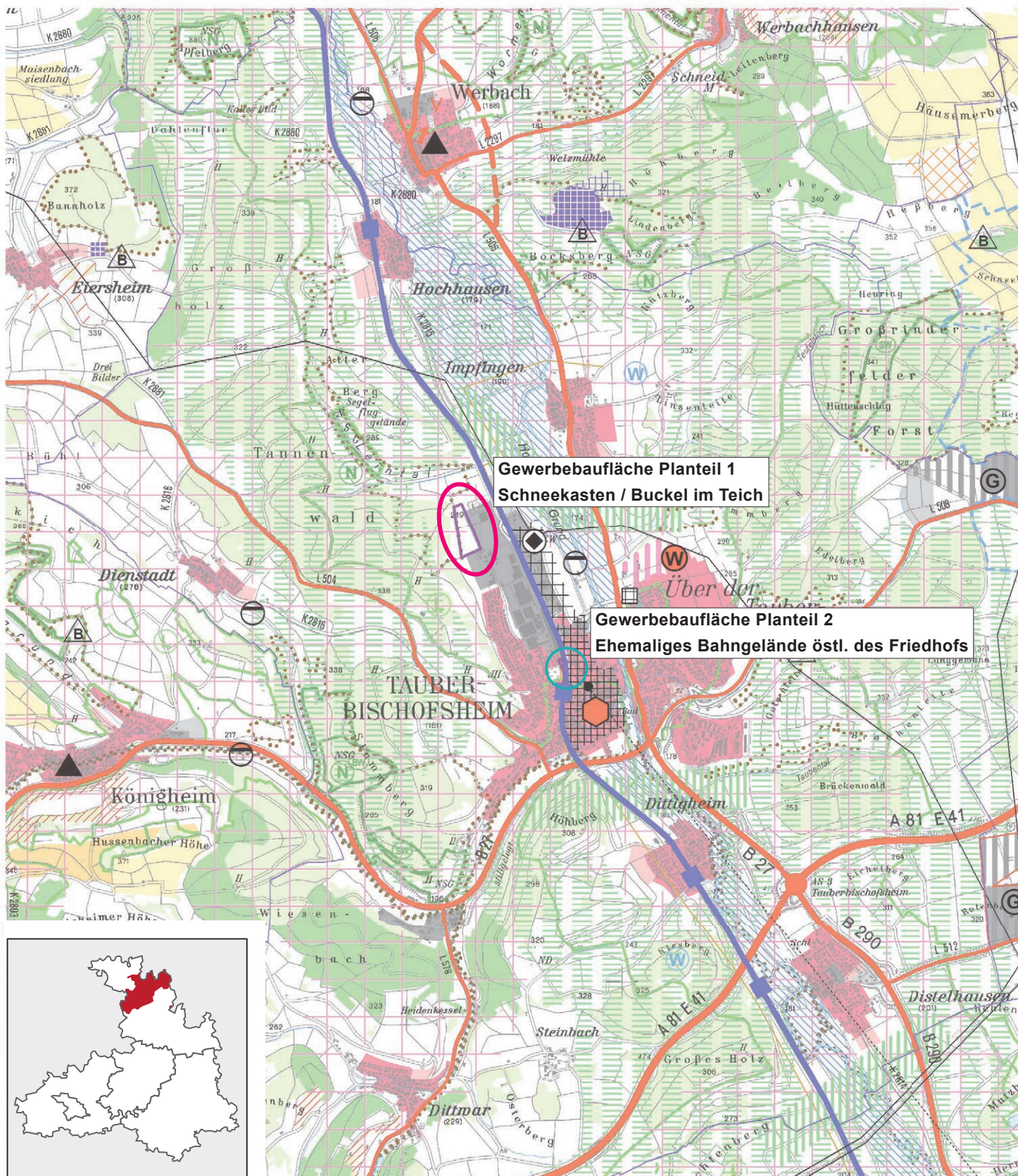
Frühzeitige Beteiligung  
Stand: 19.04.2021

Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

 Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000





29. Oktober 2021 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Dr. Raphael Kist, Christof Krämer

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim****(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)****15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solar Nöllenhöhe“ der Gemeinde Großrinderfeld**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                              |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage              |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Großrinderfeld                                               |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | Ca. 1 km östlich der Ortslage von Großrinderfeld an der A 81 |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 3 ha                                                         |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaftliche Fläche                                   |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Sonderbaufläche Photovoltaik                                 |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                                 |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                                               |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 24.03.2021**

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

Wie in den Unterlagen dargestellt, liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die hierfür in den Unterlagen notwendige Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange halten wir für angemessen. Insbesondere die Ausführungen zu der tatsächlichen Bodenqualität vor Ort und der Funktion zur Stabilisierung eines landwirtschaftlichen Betriebes begrüßen wir.

Wir weisen darauf hin, dass die Verortung des Plangebietes in der Übersichtskarte des Vorentwurfs zur 15. Änderung des FNP nicht mit der Detailansicht des Geltungsbereichs übereinstimmt. Das in der Übersicht markierte Plangebiet liegt zwei Flurstücke südwestlich des in der Detailansicht dargestellten Geltungsbereichs des SO. Wir bitten dies zu prüfen und entsprechend richtig zu stellen.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

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

## 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solar Nöllenhöhe“ der Gemeinde Großrinderfeld

Frühzeitige Beteiligung  
Stand: 24.03.2021

Planungen/Standorte

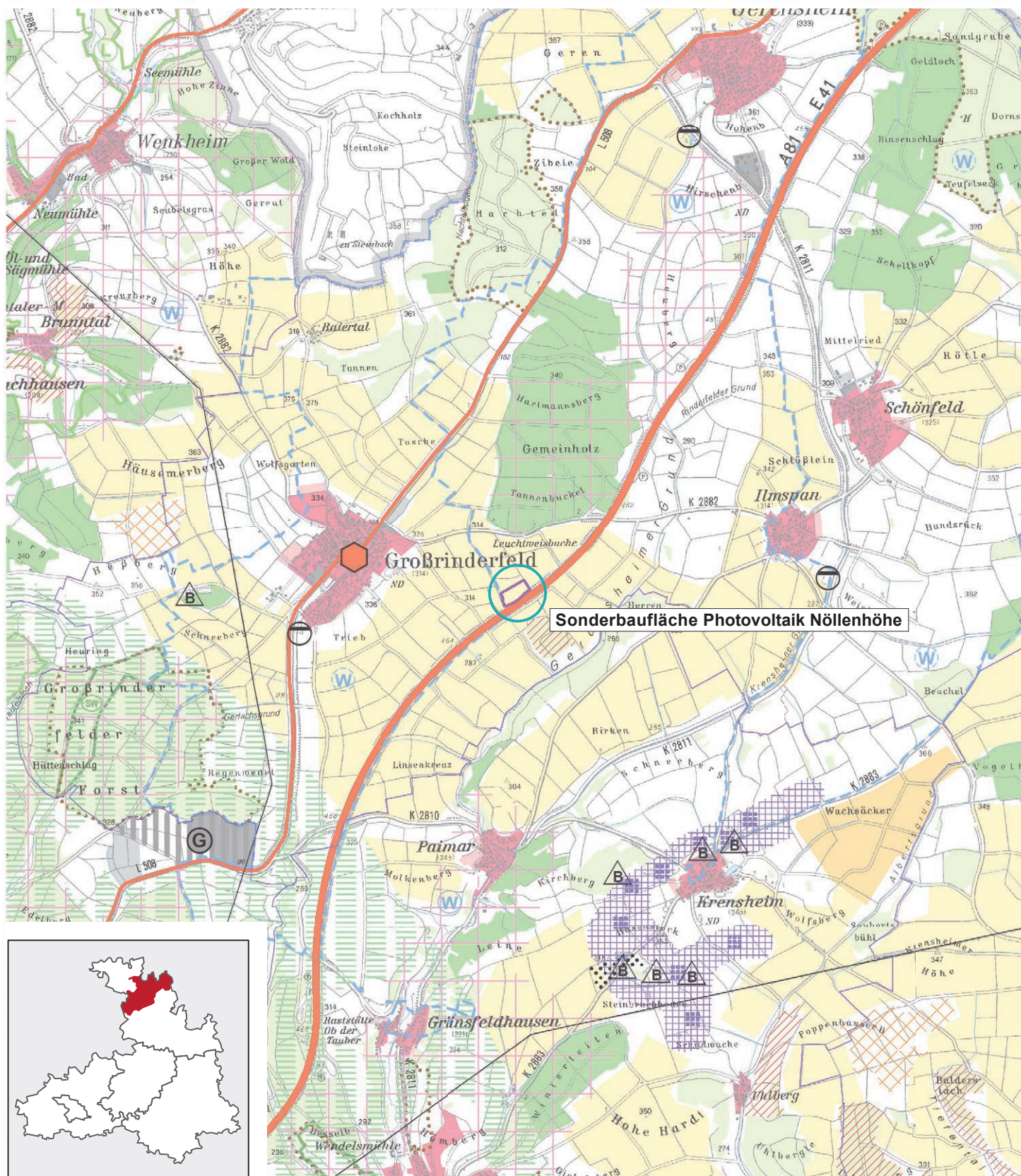
○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet





**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim  
(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)  
16. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan  
„Solarpark, Weikerstetten“ der Gemeinde Königheim  
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB**

**Übersicht**

|                                  |                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage      |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Weikerstetten                                        |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | Ca. 250 m südwestlich der Ortslage von Weikerstetten |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 14,6 ha                                              |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaftliche Fläche                           |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Sonderbaufläche Photovoltaik                         |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                         |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                                       |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 30.03.2021**

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

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

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

## 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Solarpark Weikerstetten“ der Gemeinde Königheim

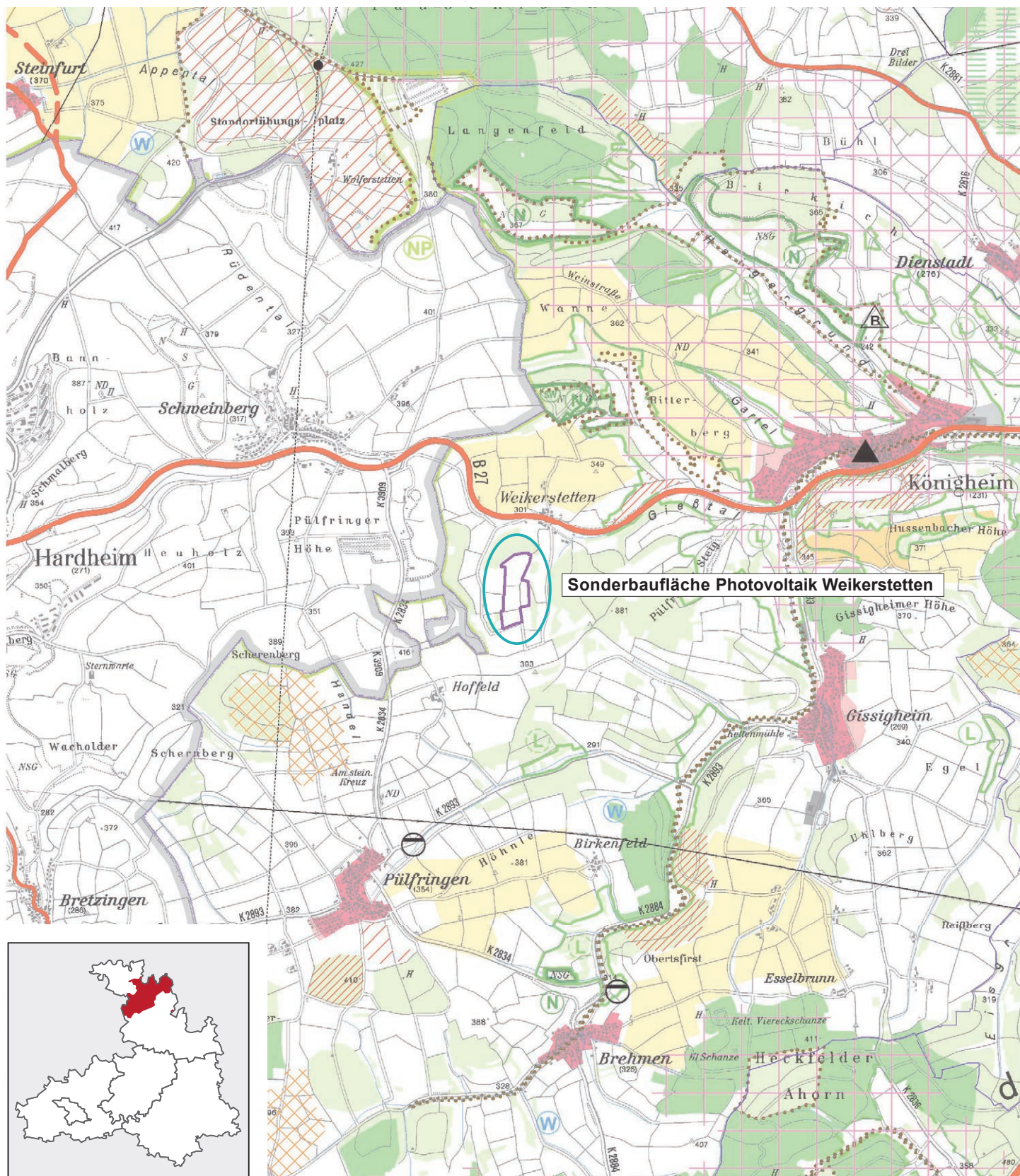
Frühzeitige Beteiligung  
Stand: 30.03.2021

Maßstab 1:50.000

### Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



## **Stadt Niederstetten**

### **6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Pfitzingen“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

#### **Übersicht**

|                                  |                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Pfitzingen                                      |
| <b>Lagebeschreibung</b>          | Ca. 1 km südöstlich der Ortslage von Pfitzingen |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 3 ha                                            |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaftliche Fläche                      |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Sonderbaufläche Photovoltaik                    |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                    |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                                  |

#### **Stellungnahme der Verwaltung vom 08.07.2021**

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

Wie in den Unterlagen bereits dargestellt, liegt das Plangebiet in als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebieten für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 und Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung jeweils ein besonderes Gewicht beizumessen. Die in den Unterlagen vorgenommene Thematisierung der Belange von Landwirtschaft und Erholung ist aus unserer Sicht in Art und Umfang hierfür ausreichend.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**Stadt Niederstetten****6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark-Pfzingen“**Frühzeitige Beteiligung  
Stand: 08.07.2021

Maßstab 1:50.000

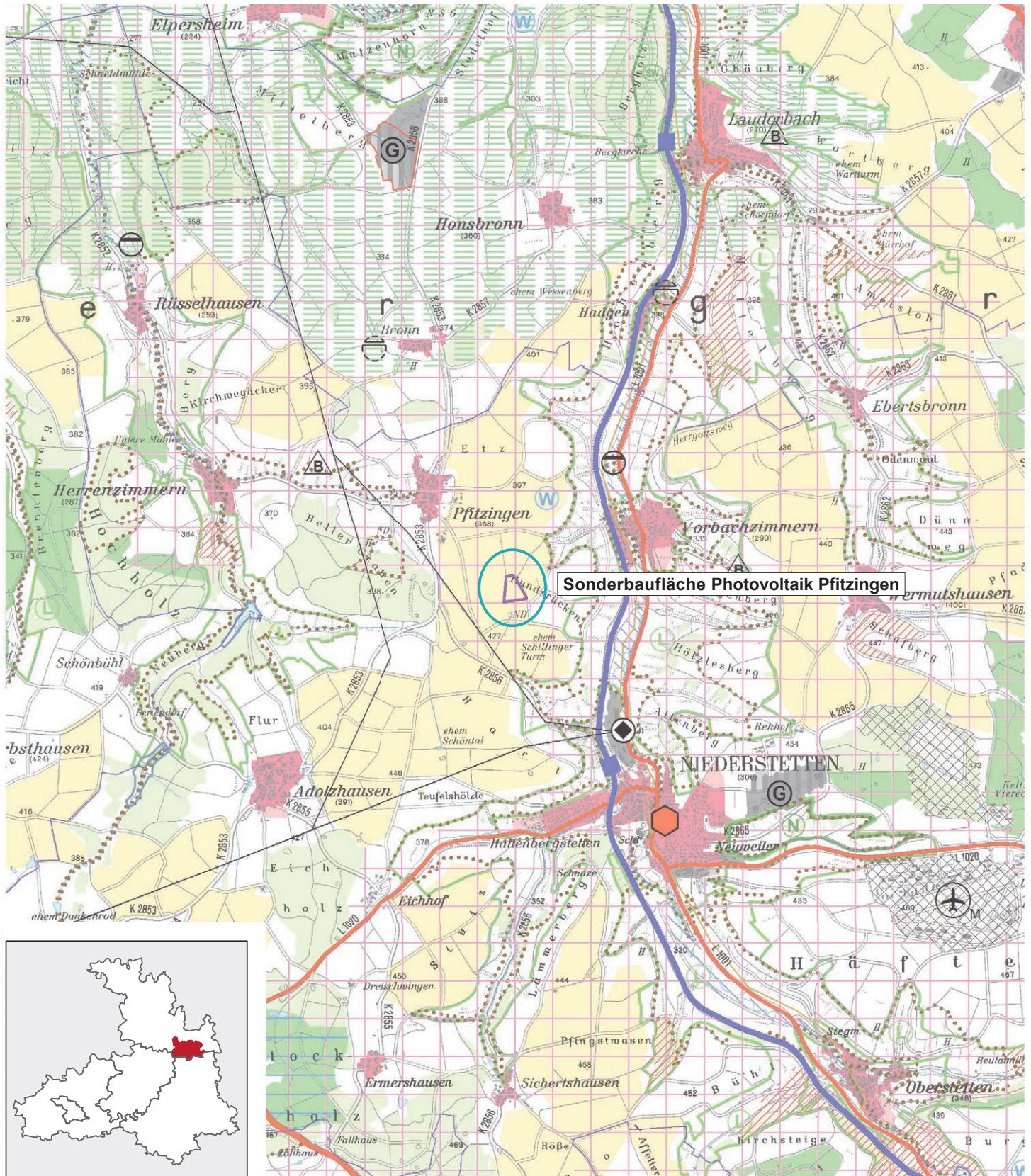
## Planungen/Standorte

○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

Abgrenzung Plangebiet



**Stadt Wertheim****Änderung des Flächennutzungsplans 89 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan****„Sondergebiet Photovoltaik südlich und östlich vom Ernthof“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage                                 |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Dörlesberg                                                                      |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | Zwei Teilflächen ca. 0,5 bzw. 1 km südwestlich Ortslage Dörlesberg beim Ernthof |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 17,8 ha                                                                         |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaftliche Fläche                                                      |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Sonderbaufläche Photovoltaik                                                    |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                                                    |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 10.03.2021**

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Durch das Plangebiet Süd verläuft eine Hochspannungsleitung, die nach Plansatz 4.2.2.3 als leitungsgebundene Trasse der Energieversorgung als Vorranggebiet festgelegt ist. Diese Trassen sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Da der Trassenverlauf in den Unterlagen klar dokumentiert ist, eine Bebauung im Leitungsschutzstreifen ausgeschlossen wird, während weitere Nutzungen nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger ermöglicht werden, gehen wir nicht von Konflikten mit diesem Ziel der Raumordnung aus. Nach derzeitigem Stand gehen wir davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Dieser Umstand wird in den Unterlagen dargestellt und die Belange der Landwirtschaft werden sehr umfangreich erläutert. Es findet eine nachvollziehbare Abwägung der Belange statt. Aus unserer Sicht ist die Vorgabe, den Belangen des Vorbehaltsgebietes in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen, erfüllt.

In den Unterlagen wird dargelegt, dass auf Wertheimer Stadtgebiet gemäß Teilfortschreibung Photovoltaik des Regionalplans Heilbronn-Franken ein Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik festgelegt ist. Das Vorbehaltsgebiet hat einen Umfang von 12,7 ha, befindet sich unmittelbar nordwestlich des Planungsstandortes und ist derzeit nach unserem Kenntnisstand nur mit einer kleinen Photovoltaik-Anlage ausgestattet. Wir bitten um erläuternde Aussagen in der Begründung, wie der Stand der Planung zu diesem Vorbehaltsgebiet ist bzw. welche Hemmnisse einer vollständigen Nutzung für die Photovoltaik entgegenstehen.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

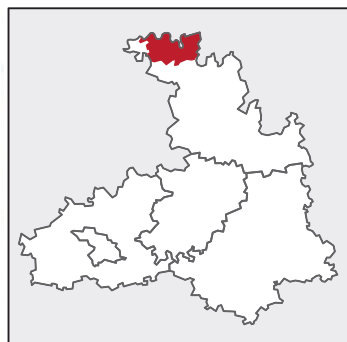
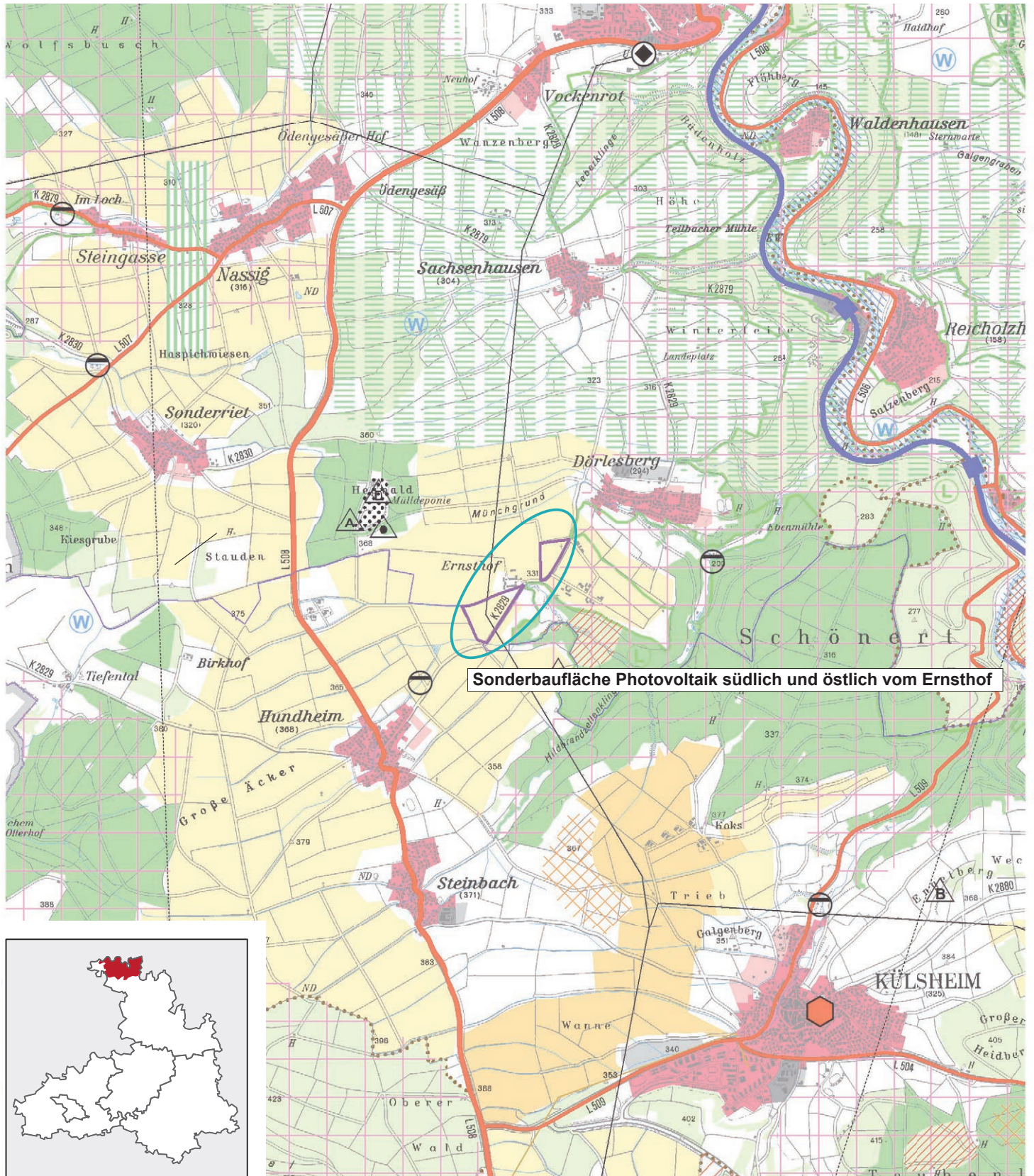
**Stadt Wertheim****Änderung des Flächennutzungsplans 89 im Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik südlich und östlich vom Ernsthof“**Frühzeitige Beteiligung  
Stand: 10.03.2021

Maßstab 1:50.000

## Planungen/Standorte

- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet





**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:  
(PA) 10/116

Anlage: 1

29. Oktober 2021 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 5  
Bearbeiter: Dr. Martin Heberling, Dr. Raphael Kist, Christof Krämer

Vorgang:  
(PA) 9/192

**Stadt Wertheim****Änderung des Flächennutzungsplans 89 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan****„Gewerbegebiet Almosenberg Erweiterungsfläche 1“**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Erweiterung Gewerbegebiet Almosenberg  |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Dertingen                              |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | Östlich des Gewerbegebiets Almosenberg |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 13 ha                                  |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaftliche Fläche             |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Gewerbliche Baufläche                  |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                           |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                         |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 10.06.2021**

Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahmen vom 09.05.2019 zur frühzeitigen Beteiligung sowie vom 24.02.2021 zum Scopingtermin und die 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 - Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen - kommen wir hierbei zu folgender Einschätzung.

Die 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 hat mit der Veröffentlichung vom 26.02.2021 Rechtskraft erlangt.

In unserer Stellungnahme vom 24.03.2021 erklärten wir, dass wir die im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung vorgenommenen Plangebietsänderungen mittragen können. Im Vergleich zu der zum Scopingtermin vorgelegten Plangebietskarte ist die gegenwärtige Flächenkulisse nochmals geringfügig verändert worden. Das im Westen der Kulisse liegende Flurstück Nr. 25792 ist nicht mehr Teil des Plangebietes. Wir begrüßen die Herausnahme dieses Flurstückes und tragen die geänderte Abgrenzung des Geltungsbereichs weiterhin mit.

Im südlichen Teil überschreitet der Geltungsbereich im Bereich des Flurstücks Nr. 26081 die gebietsscharfe Festlegung des IGD-Schwerpunktes in der 18. Änderung des Regionalplans. Aufgrund der geplanten verkehrlichen Erschließung des Plangebiets bietet die Einbeziehung von Grundstücken beidseits der Straße Vorteile. Unter Berücksichtigung des geringen Umfangs von etwa 1,1 ha tragen wir auch diese Abgrenzung als Ausformung weiterhin mit.

Da das Plangebiet insgesamt mit der Festlegung in der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken „Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ nach Plansatz 2.4.3.1 konform ist, entspricht die Planung diesem Ziel der Raumordnung.

Leider wurde die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung so geändert, dass sie nunmehr missverständlich ist und im Ergebnis zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden müssen. So erschließt sich der Unterschied zwischen „Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ (1.1.1 c) Nr. 1), „sonstigen Einzelhandelsbetrieben“ (1.1.1 c) Nr. 2) und „sonstigen zulässigen Einzelhandelsbetrieben“ (1.1.1 c) Nr. 2) nicht. Der Begründung ist hierzu nichts zu entnehmen. Da die Nutzungsart „sonstige Einzelhandelsbetriebe“ (1.1.1 c) Nr. 2) in dieser Reihe zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen mit erfasst, verstößt die Festsetzung gegen das Integrationsgebot aus Plansatz 2.4.3.2.3 in Verbindung mit der Agglomerationsregel nach Plansatz 2.4.3.2.5.

Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, dass es sich vorliegend um eine ausnahmsweise Zulässigkeit handelt und nicht um eine allgemeine Zulässigkeit, da „der Agglomerationsgedanke [...] einer Baugenehmigung nicht entgegengehalten werden [kann]“ (VGH Mannheim, Urteil vom 21.10.2010, 3 S 324/08, Rn 36). Eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration kann auf Ebene der Baugenehmigung so nicht ausgeschlossen werden. Hiergegen bestehen Bedenken.

Die Bedenken erübrigen sich, wenn die Formulierung aus der frühzeitigen Beteiligung festgesetzt wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**Stadt Wertheim****Änderung des Flächennutzungsplans 89 im Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Almosenberg Erweiterungsfläche 1“**

Beteiligung

Stand: 10.06.2021

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000

