

## REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

02.10.2026 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter:

Hinnerk Lütjens, David Zeller, Annika Dehner, Alexander Kammerer

VORLAGE:  
(VV) 11/181

Anlagen: 8

Vorgang:  
(VV) 11/133

### **21. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Anpassung verschiedener Festlegungen aus den Bereichen Photovoltaik, Industrie und Gewerbe, Wohnen, Freiraum und Einzelhandel**

Aufstellungsbeschluss nach § 12 Abs. 1 LplG und Beschluss über das weitere Vorgehen

#### **1) Hintergrund**

Die Verbandsversammlung hat die Verbandsverwaltung in ihrer Sitzung am 05.12.2025 (Vorlage (VV) 11/133) beauftragt, die Einleitung des Verfahrens zur 21. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 vorzubereiten. Gegenstand des damaligen Beschlusses war der Antrag der Gemeinde Kirchardt auf Änderung des Regionalplans zur Ausweisung eines Vorbehaltsgebiets für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen. Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt in Abstimmung mit Städten und Gemeinden zu treten, mit denen sie bereits seit einigen Jahren zu unterschiedlichen Themenfeldern im Austausch steht, für deren bauleitplanerische Umsetzung jedoch eine Regionalplanänderung notwendig ist. Die Themenfelder wurden in der Dezembersitzung bereits kurz vorgestellt und werden durch den vorliegenden Aufstellungsbeschluss konkretisiert.

Seit der Beschlussfassung wurden die erforderlichen Abstimmungen mit den betroffenen Städten und Gemeinden fortgeführt und die einzelnen Änderungsgegenstände fachlich sowie räumlich ausgearbeitet. Darüber hinaus haben sich zwischenzeitlich weitere Themen ergeben, deren Umsetzung ebenfalls eine Änderung des Regionalplans voraussetzt und die aufgrund ihres vergleichbaren Bearbeitungsstands in das Verfahren aufgenommen werden sollen.

Die nachfolgend dargestellten Änderungen unterscheiden sich hinsichtlich ihres räumlichen Umfangs und ihrer fachlichen Zielsetzung. Sie gehen entweder auf konkrete kommunale Entwicklungsabsichten, bestehende raumordnerische Vereinbarungen oder eigene planerische Vorstellungen der Verbandsverwaltung zurück. Jeder Änderungsgegenstand ist eigenständig begründet und könnte grundsätzlich Gegenstand eines gesonderten Regionalplanänderungsverfahrens sein. Aus Gründen der Verfahrensökonomie und aufgrund des vergleichbaren Bearbeitungsstands schlägt die Verbandsverwaltung vor, die einzelnen Änderungsgegenstände in einem gemeinsamen Verfahren zu behandeln.

Die Verbandsverwaltung weist zugleich darauf hin, dass die vorgesehenen Änderungen keine grundlegende Fortschreibung oder Neuorientierung des Regionalplans darstellen. Vielmehr handelt es sich um themenspezifische punktuelle Anpassungen, die jeweils eine erneute einzelfallbezogene planerische Abwägung erfordern. Die den jeweiligen Festlegungen zugrunde liegenden Planungskonzeptionen – insbesondere zur Steuerung der erneuerbaren Energien, zur regionalen Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung, zur Freiraumsicherung sowie zum Einzelhandel – werden hierdurch nicht grundsätzlich in Frage gestellt oder gar

konterkariert. Vielmehr erfolgen die Änderungen innerhalb des jeweiligen bestehenden regionalplanerischen Teilkonzepts.

## **2) Vorgesehene Änderungen in der Raumnutzungskarte**

Die elf einzelnen Änderungsgegenstände werden nachfolgend für jede betroffene Kommune dargestellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die vorgesehenen Änderungen in der Raumnutzungskarte jeweils durch Vorher-/Nachher-Darstellungen veranschaulicht, die den **Anlagen 1 bis 8** zur Vorlage entnommen werden können. Bei diesen Kartendarstellungen handelt es sich um erste, mit den betreffenden Kommunen abgestimmte Entwürfe, die sich im Laufe des Verfahrens durch Erkenntnisgewinne sowie zusätzliche vorgetragene Belange im Zuge von Beteiligungsverfahren noch ändern können.

Die Regionalplanänderung umfasst Änderungen der Raumnutzungskarte sowie des Textteils des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 einschließlich der seit dessen Rechtskraft erfolgten rechtskräftigen Änderungen und Teilfortschreibungen. Betroffen sind kartografische Festlegungen zu Vorbehaltsgebieten für regionalbedeutsame Freiflächenphotovoltaikanlagen, Schwerpunkten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (IGD), einem Schwerpunkt für Wohnungsbau sowie Regionalen Grünzügen. Durch die vorgesehenen Änderungen werden unter anderem zusätzliche kommunale Entwicklungsoptionen eröffnet, bestehende regionalplanerische Festlegungen an zwischenzeitlich eingetretene Entwicklungen angepasst und Freiraumfestlegungen neu geordnet.

Zudem werden die textlichen Festlegungen im Bereich der Einzelhandelssteuerung fortentwickelt (siehe Kapitel 3 der Vorlage).

### **2.1 Gemeinde Kirchartd**

#### **Ausweisung eines Vorbehaltsgebiets für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen**

Die Gemeinde Kirchartd hat am 16.09.2025 die Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 mit dem Ziel beantragt, südlich der Autobahn A6 die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu schaffen. Hintergrund sind zwei geplante Freiflächenphotovoltaikprojekte entlang der Autobahn, die seitens der Gemeinde grundsätzlich unterstützt werden. Die betreffenden Flächen waren bereits im Zuge der Teilfortschreibung Solarenergie Gegenstand von Abstimmungen zwischen der Gemeinde und der Verbandsverwaltung. Eine Aufnahme als Vorbehaltsgebiet erfolgte seinerzeit nicht, da die Gemeinde die damals noch nicht hinreichend konkretisierten Projektierungen nicht unterstützte. Zwischenzeitlich haben sich sowohl der Konkretisierungsgrad der Projekte als auch die Haltung der Gemeinde geändert. Die Verbandsversammlung hat die Verbandsverwaltung in ihrer Sitzung am 05.12.2025 beauftragt, die Ausweisung eines Vorbehaltsgebiets für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen im Rahmen der 21. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 vorzubereiten.

Die südlich der Autobahn gelegenen Projektflächen befinden sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Nach den durch die Teilfortschreibung Solarenergie geänderten Festlegungen des Plansatzes 3.1.1 sind Photovoltaikanlagen innerhalb Regionaler Grünzüge grundsätzlich

zulässig, soweit keine wesentlichen Beeinträchtigungen insbesondere der Funktionen Landwirtschaft oder Naturschutz und Landschaftspflege zu erwarten sind. Bei den in Kirchardt betroffenen Flächen handelt es sich jedoch nahezu durchgehend um landwirtschaftlich besonders hochwertige Bereiche, die sowohl in der Standorteignungskartierung als Vorrangflur als auch in der Bodenpotenzialkarte als Vorrangpotenzial eingestuft sind. Nach der Begründung zu Plansatz 3.1.1 ist daher von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktion Landwirtschaft auszugehen, sodass die geplanten Photovoltaikanlagen innerhalb des Regionalen Grünzugs auf Grundlage der bestehenden regionalplanerischen Festlegungen derzeit nicht umgesetzt werden können.

Um die regionalplanerischen Voraussetzungen für die geplanten Anlagen zu schaffen, soll der Regionale Grünzug im betreffenden Bereich mit einem Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen nach Plansatz 4.2.3.4 im Umfang von ca. 82 ha überlagert werden (s. **Anlage 1** der Vorlage). Der Regionale Grünzug bleibt dabei als Festlegung bestehen. Aufgrund der Überlagerung sind Photovoltaikanlagen sowie die mit ihnen in Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen innerhalb des Vorbehaltsgebiets nach den Festlegungen des Plansatzes 3.1.1 nicht als funktionswidrige Nutzungen des Regionalen Grünzugs zu bewerten.

#### **Gewerbeflächenentwicklung und Anpassung des Regionalen Grünzugs**

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Kirchardt konzentriert sich mit dem Gewerbegebiet Wimpfener Grund und den Gewerbeflächen entlang der Rappenauer Straße im Wesentlichen auf den östlichen Siedlungsbereich. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets Wimpfener Grund nach Osten wurde auf Grundlage des im Zuge des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030 für die Gemeinde Kirchardt ermittelten gewerblichen Flächenbedarfs bereits 2018 zwischen der Gemeinde und der Verbandsverwaltung diskutiert. Eine Umsetzung im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 erfolgte seinerzeit nicht, da sich die gewerblichen Gebietsausweisungen dieser Regionalplanänderung auf die Erweiterung bestehender IGD-Schwerpunkte beschränkte.

Um der Gemeinde eine weitere gewerbliche Entwicklung im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Wimpfener Grund zu ermöglichen, soll der dort festgelegte Regionale Grünzug im Umfang von ca. 9 ha zurückgenommen werden (s. **Anlage 1** der Vorlage), sodass dort künftig eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich bauleitplanerisch geprüft werden kann. Mit der Regionalplanänderung selbst wird dabei keine gewerbliche Baufläche festgelegt. Vielmehr entfällt durch die Rücknahme des Regionalen Grünzugs eine der kommunalen Siedlungsentwicklung bislang entgegenstehende regionalplanerische Zielfestlegung. Ob und in welchem Umfang die dadurch eröffnete Entwicklungsoption tatsächlich in Anspruch genommen werden wird, ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und der dort erforderlichen fachlichen Prüfungen zu klären.

Neben der Rücknahme am Gewerbegebiet Wimpfener Grund soll die Abgrenzung des Regionalen Grünzugs im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen entlang der Rappenauer Straße angepasst werden (s. **Anlage 1** der Vorlage). Dort wurden in der Vergangenheit bereits Ausformungen des Regionalen Grünzugs zugelassen. Die derzeitige Darstellung in der Raumnutzungskarte stimmt daher auf einer Fläche von ca. 2 ha nicht mehr vollständig mit den bestehenden tatsächlichen und bauleitplanerischen Verhältnissen überein. Mit der

vorgesehenen Rücknahme sollen keine zusätzlichen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten begründet, sondern die regionalplanerische Festlegung an die bestehende Situation angepasst werden.

Den beiden Rücknahmen soll eine Erweiterung des Regionalen Grünzugs südlich von Kirchardt auf einer Fläche von ca. 35 ha gegenüberstehen (s. **Anlage 1** der Vorlage). Mit der Erweiterung werden bislang nicht als Regionaler Grünzug festgelegte Freiräume künftig in die regionalplanerische Freiraumsicherung einbezogen.

## **2.2 Stadt Neckarsulm / Gemeinde Erlenbach**

### **Rücknahme des IGD-Schwerpunkts „Neckarsulm/Erlenbach“**

Der IGD-Schwerpunkt „Neckarsulm/Erlenbach“ wurde im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ausgewiesen. Seit Abschluss des damaligen Regionalplanänderungsverfahrens haben sich die Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Entwicklung des nordöstlich der L 1101 gelegenen Teilbereichs jedoch wesentlich verändert. Zum einen setzte die Entwicklung der betreffenden Flächen eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung unter Einbeziehung eines Anschlusses der L 1101 an die B 27 voraus. Der Gemeinderat der Stadt Neckarsulm hat am 28.10.2021 beschlossen, diesen Anschluss nicht weiterzuverfolgen. Damit ist eine wesentliche Grundlage der ursprünglichen Entwicklungskonzeption für den Standort entfallen. Zum anderen liegen zwischenzeitlich sowohl eine regionale als auch eine städtische Klimaanalyse vor, aus denen sich neue Erkenntnisse zur klimatischen Bedeutung des Bereichs ergeben. Demnach verläuft über die bislang als IGD-Schwerpunkt festgelegten Flächen ein markanter Kaltluftstrom, dem eine hohe Bedeutung für die Durchlüftung angrenzender Siedlungsbereiche und des Neckarsulmer Stadtkerns zukommt. Eine gewerbliche Entwicklung der Flächen würde damit einen Bereich beanspruchen, dem nach den mittlerweile vorliegenden Erkenntnissen eine besondere Bedeutung für die siedlungsklimatischen Verhältnisse zukommt.

Aufgrund dieser gegenüber der 18. Regionalplanänderung veränderten Rahmenbedingungen haben der Regionalverband Heilbronn-Franken, die Stadt Neckarsulm und die Gemeinde Erlenbach im Jahr 2024 einen Raumordnerischen Vertrag geschlossen. Darin wurde vereinbart, von der ursprünglich vorgesehenen Umsetzung des IGD-Schwerpunkts nordöstlich der L 1101 auf den Flächen „Linkes Tal“ und „Wasenäcker“ abzurücken. Der Regionalverband hat sich zugleich verpflichtet zu prüfen, in welcher Form die regionalplanerischen Festlegungen in diesem Bereich angepasst und Möglichkeiten zur Deckung des regionalen Gewerbeflächenbedarfs an anderer Stelle in der Region geschaffen werden können.

Mit der 21. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 soll diese Vereinbarung regionalplanerisch umgesetzt und der nordöstlich der L 1101 gelegene Teil des IGD-Schwerpunkts auf einer Fläche von ca. 18 ha zurückgenommen werden. Die Änderung trägt damit dem Umstand Rechnung, dass die wesentlichen Rahmenbedingungen, die der ursprünglichen Festlegung des IGD-Schwerpunkts zugrunde lagen, in dieser Form nicht mehr bestehen und zugleich neue Erkenntnisse zur besonderen klimatischen Bedeutung des Bereichs vorliegen. Mit der Rücknahme des IGD-Schwerpunkts soll ein wesentlicher Teil der Fläche künftig dem regionalen Freiraumschutz zugeführt werden. Hierzu ist vorgesehen, den benachbart festgelegten Regionalen Grünzug auf einer Fläche von ca. 14 ha zu erweitern (s.

**Anlage 2** der Vorlage). Die Festlegung dient insbesondere der Sicherung der für den Kaltlufttransport bedeutsamen Freiraumstrukturen und trägt damit den Ergebnissen der regionalen und städtischen Klimaanalysen Rechnung.

Es soll jedoch nicht die gesamte Fläche des zurückzunehmenden IGD-Schwerpunkts mit einem Regionalen Grünzug überlagert werden. Entlang der L 1101 soll ein ca. 70 m tiefer Streifen von einer entsprechenden Freiraumfestlegung freigehalten werden. Damit soll den Kommunen langfristig ein begrenzter räumlicher Entwicklungsspielraum entlang der L 1101 erhalten bleiben und zugleich der weit überwiegende Teil der zurückgenommenen Schwerpunktfäche in die regionalplanerische Freiraumsicherung einbezogen werden.

### **Reduzierung des Schwerpunkts für Wohnungsbau im Bereich Neuberg**

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 legt östlich des Neckarsulmer Siedlungskörpers den Schwerpunkt für Wohnungsbau „Neckarsulm-Kernort (Ost)“ mit einer Fläche von ca. 31 ha fest. Von dieser Fläche sind derzeit ca. 10 ha im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Eine weitergehende Entwicklung des Schwerpunkts ist aus heutiger Sicht jedoch nicht absehbar. Die mögliche bauliche Entwicklung des Bereichs war in Neckarsulm Gegenstand intensiver Diskussionen. Vor diesem Hintergrund ist nach dem derzeitigen Stand nicht davon auszugehen, dass die Stadt Neckarsulm die gesamte regionalplanerisch gesicherte Fläche für eine Wohnbauentwicklung in Anspruch nehmen wird. In Abstimmung zwischen der Stadt Neckarsulm und dem Regionalverband soll die Abgrenzung des Schwerpunkts daher an die veränderte Entwicklungsperspektive angepasst werden. Hierzu ist vorgesehen, den Schwerpunkt für Wohnungsbau um ca. 14 ha zu reduzieren (s. **Anlage 2** der Vorlage). Eine Fläche von ca. 17 ha soll weiterhin als Schwerpunkt für Wohnungsbau festgelegt bleiben. Diese umfasst insbesondere auch die bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellten Bereiche. Damit bleibt auch künftig eine über die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans hinausgehende regionalplanerisch gesicherte Entwicklungsoption erhalten. Die aus dem Schwerpunkt herausgenommenen Flächen sollen nicht mit einer anderweitigen gebietsscharfen Festlegung des Regionalplans belegt werden und würden somit als regionalplanerische Weißfläche verbleiben.

## **2.3 Gemeinde Hardthausen am Kocher**

### **Anpassung des Vorbehaltsgebiets für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen**

Im Rahmen der Teilfortschreibung Solarenergie wurde nordwestlich von Hardthausen-Gochsen und nordöstlich von Neuenstadt-Bürg ein Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen festgelegt. Die Gemeinde Hardthausen am Kocher verfolgt zwischenzeitlich eine gegenüber dieser Festlegung abweichende Flächenkulisse für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen. Die von der Gemeinde vorgesehene Fläche liegt nur teilweise innerhalb des bestehenden Vorbehaltsgebiets und erstreckt sich darüber hinaus auf östlich angrenzende Flächen.

Die abweichende Flächenkulisse befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs und umfasst landwirtschaftlich hochwertigste Bereiche. Nach den durch die Teilfortschreibung Solarenergie geänderten Festlegungen des Plansatzes 3.1.1 stehen diese Flächen einer Nutzung durch Standard-Freiflächenphotovoltaikanlagen grundsätzlich entgegen. Innerhalb

der festgelegten Vorbehaltsgebiete für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen sind Photovoltaikanlagen und die mit ihnen in Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen demgegenüber nach Plansatz 3.1.1 nicht als funktionswidrige Nutzungen des Regionalen Grünzugs zu bewerten. Zur Umsetzung der von der Gemeinde verfolgten Flächenkulisse ist daher eine Anpassung des bestehenden Vorbehaltsgebiets erforderlich.

Mit der 21. Änderung des Regionalplans soll der Zuschnitt des Vorbehaltsgebiets entsprechend angepasst werden (s. **Anlage 3** der Vorlage). Hierzu soll die südliche von der Gemeinde nicht mehr für die Photovoltaiknutzung vorgesehene Teilfläche im Umfang von ca. 8 ha aus dem Vorbehaltsgebiet herausgenommen werden. Gleichzeitig soll das Vorbehaltsgebiet im Bereich der nunmehr verfolgten nördlichen Projektfläche um ca. 6 ha nach Osten erweitert werden. Der Regionale Grünzug bleibt dabei unverändert bestehen. Durch die Erweiterung des Vorbehaltsgebiets werden innerhalb der neu einbezogenen Fläche die regionalplanerischen Voraussetzungen für eine Freiflächenphotovoltaiknutzung geschaffen.

## **2.4 Stadt Möckmühl**

### **Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Brandhölzle**

Im Bereich Brandhölzle beabsichtigt die Stadt Möckmühl eine Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen. Der hierfür vorgesehene Bereich wird derzeit teilweise von einem Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1 überlagert. Bereits im Zusammenhang mit der bisherigen Siedlungsentwicklung wurde auf einer Teilfläche von ca. 2 ha eine Ausformung des Regionalen Grünzugs regionalplanerisch mitgetragen.

Um der Stadt eine weitere zugleich aber wegen der weiter südlich angrenzenden Waldflächen abschließende Wohnbauflächenentwicklung im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen zu ermöglichen, soll der Regionale Grünzug nun auf einer Fläche von insgesamt ca. 9 ha zurückgenommen werden (s. **Anlage 4** der Vorlage). Da hiervon ca. 2 ha bereits im Zuge der bisherigen Entwicklung als Ausformung mitgetragen wurden, eröffnet die Regionalplanänderung tatsächlich zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten im Umfang von rund 7 ha. Eine Siedlungsfläche selbst wird mit der Änderung des Regionalplans nicht festgelegt. Vielmehr entfällt die bislang entgegenstehende regionalplanerische Zielfestlegung. Ob und in welchem Umfang die dadurch eröffnete Entwicklungsoption in Anspruch genommen werden wird, ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und der dort erforderlichen fachlichen Prüfungen zu klären.

### **Weiterentwicklung des IGD-Schwerpunkts „Möckmühl-Züttlingen“**

Neben der Siedlungsentwicklung im Bereich Brandhölzle sollen mit der 21. Regionalplanänderung die regionalplanerischen Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des IGD-Schwerpunkts „Möckmühl-Züttlingen“ neu geordnet werden. Dabei soll zum einen die bislang bestehende Lücke im Bereich „Habichtshöfe“ in den IGD-Schwerpunkt einbezogen werden. Zum anderen sollen durch die Rücknahme des nordöstlichen Teilbereichs „Maisenhälden“ aus dem IGD-Schwerpunkt und eine teilweise Rücknahme des südwestlich angrenzenden Regionalen Grünzugs unterschiedliche räumliche Optionen für die langfristige Weiterentwicklung des Gewerbestandorts offengehalten werden. Die Regionalplanänderung

legt dabei noch nicht fest, in welche Richtung eine spätere Erweiterung tatsächlich vorrangig zu erfolgen hat.

Ausgangspunkt dieser Neuordnung ist unter anderem die Entwicklung im Bereich „Habichtshöfe“, der für die Aufnahme in den IGD-Schwerpunkt zum Zeitpunkt dessen Erweiterung im Rahmen der 18. Änderung 2018 nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stand. Die dort bislang bestehende regionalplanerische Weißfläche bildet eine Lücke innerhalb des ansonsten zusammenhängenden IGD-Schwerpunkts. 2024 stand die Fläche dann für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung und sollte für die Erweiterung eines angrenzenden Gewerbebetriebs zunächst auf ca. 4 ha gewerblich genutzt werden. Da zum Zeitpunkt der entsprechenden Abstimmungen noch Flächen innerhalb des bestehenden IGD-Schwerpunkts zur Verfügung standen, hätte sich die Entwicklung über den gebietsscharf abgegrenzten IGD-Schwerpunkt entgegen des „Leitfadens zum Umgang mit Erweiterungen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ vollzogen. Deshalb schlossen die Stadt Möckmühl und der Regionalverband im Jahr 2024 einen Raumordnerischen Vertrag. Dieser verknüpft die Entwicklung im Bereich „Habichtshöfe“ mit einer zunächst eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit im Bereich „Maisenhälden“ innerhalb des IGD-Schwerpunkts. Dort können bis zur Entwicklung der ca. 4 ha in den „Habichtshöfen“ maximal 5 ha in Anspruch genommen werden; eine darüberhinausgehende Entwicklung wird durch den Raumordnerischen Vertrag zunächst ausgeschlossen.

Mit der 21. Regionalplanänderung soll nun die gesamte Lücke im Bereich „Habichtshöfe“ auf einer Fläche von ca. 8 ha in den IGD-Schwerpunkt einbezogen werden (s. **Anlage 4** der Vorlage). Damit wird der IGD-Schwerpunkt um den Bereich der räumlichen Ausformung erweitert. Die im Raumordnerischen Vertrag gegenständliche Überschreitung des IGD-Schwerpunkts existiert in der Folge der geplanten Regionalplanänderung nicht mehr. Unter diesen Voraussetzungen betrachtet der Regionalverband die Bestimmungen des Raumordnerischen Vertrags als gegenstandslos, sodass die darin vereinbarte Sperrwirkung für eine über 5 ha hinausgehende Entwicklung im Bereich „Maisenhälden“ entfallen kann.

Gleichzeitig soll jedoch nicht an der bisherigen Festlegung des Bereichs „Maisenhälden“ als IGD-Schwerpunkt festgehalten werden. Die dort festgelegte Fläche von ca. 10 ha soll aus dem IGD-Schwerpunkt herausgenommen und künftig als regionalplanerische Weißfläche dargestellt werden (s. **Anlage 4** der Vorlage). Hintergrund ist, dass die weitere Entwicklung des Gewerbestandorts nicht bereits durch die bestehende Schwerpunktabgrenzung räumlich auf diesen Bereich festgelegt werden soll. Stattdessen sollen für die langfristige Entwicklung unterschiedliche räumliche Optionen offengehalten werden.

Hierzu soll auch der südwestlich des bestehenden IGD-Schwerpunkts zwischen der A 81 und den Landesstraßen L 1047/L 1095 festgelegte Regionale Grünzug auf einer Fläche von ca. 15 ha zurückgenommen werden (s. **Anlage 4** der Vorlage). Auch diese Fläche soll nicht unmittelbar als IGD-Schwerpunkt festgelegt werden, sondern als regionalplanerische Weißfläche verbleiben. Damit stehen perspektivisch sowohl der Bereich „Maisenhälden“ als auch Flächen südwestlich des bestehenden Schwerpunkts in den Grenzen des „Leitfadens zum Umgang mit Erweiterungen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ für die Prüfung einer weiteren gewerblichen Entwicklung zur Verfügung, ohne dass mit der 21. Regionalplanänderung bereits eine Entscheidung für eine dieser Entwicklungsrichtungen getroffen wird. Bei der Fläche zwischen der A 81 und den

Landesstraßen L 1047/L 1095 ist zu berücksichtigen, dass Waldflächen betroffen sind. Eine gewerbliche Entwicklung würde daher eine Waldumwandlung voraussetzen, deren Zulässigkeit nicht auf Ebene der Regionalplanung entschieden wird.

Für eine spätere Entwicklung über die festgelegten Grenzen des IGD-Schwerpunkts hinaus sind auf regionalplanerischer Ebene die Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit Erweiterungen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ maßgeblich. Durch die künftig angrenzenden regionalplanerischen Weißflächen erhält die Stadt Möckmühl damit einen größeren räumlichen Handlungsspielraum für die langfristige Weiterentwicklung des Gewerbestandorts. Ob und in welchem Umfang hiervon Gebrauch gemacht werden kann, ist anhand einer konkreten Planung zu prüfen. Maßgeblich sind dabei unter anderem der nachgewiesene Gewerbeflächenbedarf, die innerhalb des IGD-Schwerpunkts noch vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten und die betroffenen Freiraumbelange.

## **2.5 Gemeinde Schöntal**

### **Anpassung des IGD-Schwerpunkts „Schöntal-Oberkessach“**

In Schöntal-Oberkessach ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 der IGD-Schwerpunkt „Schöntal-Oberkessach“ festgelegt. Die Abgrenzung des IGD-Schwerpunkts stimmt dabei nicht vollständig mit der bauleitplanerisch bereits gesicherten bzw. vorgesehenen Gewerbeflächenentwicklung überein. Sowohl bereits verbindlich überplante Gewerbeflächen als auch im Flächennutzungsplan dargestellte geplante gewerbliche Bauflächen reichen über die derzeitige Abgrenzung des IGD-Schwerpunkts hinaus.

Eine vollständige Entwicklung dieser Flächen ist auf Grundlage der bestehenden regionalplanerischen Festlegung nicht möglich. Zwar können die gebietsscharfen Grenzen eines IGD-Schwerpunkts unter den Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit Erweiterungen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ in begrenztem Umfang überschritten werden. Die gesamte Erweiterungsfläche ist dabei jedoch auf maximal 25 % der in der Raumnutzungskarte festgelegten Schwerpunktfläche begrenzt. Bei der derzeitigen Größe des IGD-Schwerpunkts reicht dieser Spielraum nicht aus, um die bereits bauleitplanerisch gesicherten bzw. vorgesehenen Gewerbeflächen vollständig zu entwickeln.

Mit der 21. Regionalplanänderung soll die Abgrenzung des IGD-Schwerpunkts daher an die bauleitplanerisch gesicherten Flächen angepasst und der Schwerpunkt von derzeit ca. 12 ha auf ca. 17 ha erweitert werden (s. **Anlage 5** der Vorlage). Die Änderung beschränkt sich dabei auf Flächen, die bereits durch die kommunale Bauleitplanung für eine gewerbliche Entwicklung gesichert bzw. vorgesehen sind. Eine darüberhinausgehende Erweiterung des IGD-Schwerpunkts ist nicht vorgesehen, da eine weitergehende gebietsscharfe Flächenausweisung auf Grundlage des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Standort derzeit nicht begründet werden kann. Mit der Anpassung vergrößert sich zugleich der Rahmen für mögliche künftige Erweiterungen des Gewerbestandorts nach dem IGD-Leitfaden. Eine solche Erweiterung bleibt einer späteren Prüfung anhand der Voraussetzungen des Leitfadens und der dann bestehenden Rahmenbedingungen vorbehalten.

## 2.6 Stadt Niedernhall

### **Anpassung des IGD-Schwerpunkts „Niedernhall-Waldzimmern“**

Beim Gewerbepark Waldzimmern in Niedernhall handelt es sich um einen langjährig entwickelten Gewerbestandort, dessen bestehende und bauleitplanerisch gesicherte Gewerbeflächen über die derzeitige Abgrenzung des im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegten IGD-Schwerpunkts „Niedernhall-Waldzimmern“ hinausreichen. Der IGD-Schwerpunkt umfasst derzeit eine Fläche von ca. 20 ha. Die tatsächliche bzw. bauleitplanerisch gesicherte Gewerbeflächenkulisse des Gewerbeparks ist jedoch deutlich größer. Die außerhalb der derzeitigen Schwerpunktabgrenzung gelegenen Flächen weisen dabei unterschiedliche Planungs- und Entwicklungsstände auf.

Ein Teil wurde bereits vor der Festlegung des IGD-Schwerpunkts im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 auf Grundlage eines Bebauungsplans durch einen ersten Bauabschnitt gewerblich entwickelt. Weitere Flächen sind Bestandteil des zweiten Bauabschnitts und wurden im Rahmen der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans als Ausformung des IGD-Schwerpunkts regionalplanerisch mitgetragen; diese Flächen sind zwischenzeitlich weitgehend veräußert und bebaut. Darüber hinaus sind weitere, bislang noch nicht durch einen Bebauungsplan überplante Flächen bereits seit 2006 im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Eine vollständige Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen ist auf Grundlage der bestehenden regionalplanerischen Festlegung jedoch nicht möglich. Zwar können die gebietsscharfen Grenzen eines IGD-Schwerpunkts unter den Voraussetzungen des „Leitfadens zum Umgang mit Erweiterungen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ in begrenztem Umfang überschritten werden. Die gesamte Erweiterungsfläche ist dabei jedoch auf maximal 25 % der in der Raumnutzungskarte festgelegten Schwerpunktfläche begrenzt. Dieser Rahmen würde bei einer Entwicklung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen überschritten.

Die weitere Entwicklung des Gewerbeparks war bereits in der Vergangenheit Gegenstand von Abstimmungen zwischen der Stadt Niedernhall und dem Regionalverband. Im Jahr 2013 wurde hierzu ein Raumordnerischer Vertrag geschlossen, der die Entwicklung eines weiteren Bauabschnitts an den Entwicklungsfortschritt des zweiten Bauabschnitts knüpfte. Die Entwicklung des zweiten Bauabschnitts ist zwischenzeitlich fortgeschritten. Vor diesem Hintergrund soll mit der 21. Regionalplanänderung die Abgrenzung des IGD-Schwerpunkts an die bereits bestehende und bauleitplanerisch gesicherte Gewerbeflächenkulisse angepasst werden.

Hierzu soll der IGD-Schwerpunkt von derzeit ca. 20 ha auf ca. 54 ha erweitert werden (s. **Anlage 6** der Vorlage). Die erhebliche Vergrößerung der Schwerpunktfläche bedeutet dabei nicht, dass mit der Regionalplanänderung in entsprechendem Umfang neue Gewerbeflächenpotenziale geschaffen werden. Die neu in den IGD-Schwerpunkt einbezogenen Flächen sind bereits entweder gewerblich entwickelt oder durch Bauleitplanung rechtskräftig gesichert. Bei der Änderung der gebietsscharfen regionalplanerischen Festlegung wird lediglich die bestehende gewerbliche Flächenkulisse nachgezeichnet.

Mit der neuen Abgrenzung des IGD-Schwerpunkts entfällt die Notwendigkeit, die innerhalb des erweiterten Schwerpunkts gelegenen Flächen weiterhin über die im Raumordnerischen Vertrag von 2013 vereinbarte Steuerung der einzelnen Bauabschnitte regionalplanerisch zu begrenzen.

## **2.7 Gemeinden Braunsbach / Untermünkheim**

### **Interkommunales Gewerbegebiet Übrigshausen**

In Untermünkheim-Übrigshausen befindet sich östlich der B 19 das „Interkommunale Gewerbegebiet Übrigshausen“, das von den Gemeinden Braunsbach und Untermünkheim gemeinsam entwickelt wurde, um den örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Die Gemeinden befinden sich hierzu seit 2017 im Austausch mit der Verbandsverwaltung. Die seinerzeit von den Gemeinden vorgelegte Gesamtkonzeption sah eine gewerbliche Entwicklung im Umfang von ca. 24 ha vor. Aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt ermittelten Gewerbeflächenbedarfs und der teilweisen Überlagerung der vorgesehenen Entwicklungsflächen mit einem Regionalen Grünzug wurde zunächst eine Entwicklung des ersten Bauabschnitts im Umfang von ca. 13 ha verfolgt. Eine spätere Entwicklung eines zweiten Bauabschnitts wurde bereits im Rahmen der damaligen Abstimmungen thematisiert. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass eine über den ersten Bauabschnitt hinausgehende Entwicklung aufgrund der Lage der Flächen im Regionalen Grünzug eine Änderung des Regionalplans voraussetzen würde.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des ersten Bauabschnitts schlossen der Gemeindeverwaltungsverband Braunsbach-Untermünkheim und der Regionalverband Heilbronn-Franken im Jahr 2019 einen Raumordnerischen Vertrag. Voraussetzung für die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets war dabei, dass an anderer Stelle bereits bauleitplanerisch gesicherte Gewerbeflächen nicht entwickelt und zurückgenommen werden. Dies wurde mit einem Raumordnerischen Vertrag entsprechend vereinbart und soll bis zum Beteiligungsbeschluss dieses Verfahrens vollzogen sein. Der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt des interkommunalen Gewerbegebiets trat im Jahr 2020 in Kraft. Damit sollte der Gewerbeflächenbedarf der beiden Gemeinden zunächst bis zum Jahr 2030 gedeckt werden.

Die Vermarktung des ersten Bauabschnitts und die bauliche Entwicklung sind schneller vorangeschritten als zum Zeitpunkt der damaligen Abstimmungen angenommen. Der erste Bauabschnitt ist mittlerweile weitgehend vermarktet; auch die bauliche Entwicklung ist bereits deutlich fortgeschritten. Damit ist die seinerzeit für einen späteren Zeitpunkt betrachtete Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebiets bereits vor Ablauf des damaligen Planungshorizonts erneut in den Fokus gerückt.

Um eine Weiterentwicklung des bereits 2017 konzipierten Gesamtstandorts zu ermöglichen, soll der nördlich an den ersten Bauabschnitt angrenzende Regionale Grünzug zurückgenommen werden. Die hierdurch eröffnete Entwicklungsfläche umfasst ca. 11 ha und entspricht dem bereits in der damaligen Gesamtkonzeption vorgesehenen zweiten Bauabschnitt. Mit der Rücknahme des Regionalen Grünzugs wird durch die Regionalplanung keine gewerbliche Baufläche festgelegt. Es entfällt stattdessen eine der kommunalen Bauleitplanung bislang entgegenstehende regionalplanerische Zielfestlegung. Die konkrete

Ausgestaltung der gewerblichen Entwicklung sowie die Bewältigung der damit verbundenen fachlichen Belange bleiben den nachfolgenden Planungs- und Zulassungsverfahren vorbehalten.

Darüber hinaus soll die Abgrenzung des Regionalen Grünzugs im Bereich des bereits realisierten ersten Bauabschnitts angepasst werden. Ein Teil der dort entwickelten Gewerbeflächen wurde im Zuge der damaligen Abstimmungen als Ausformung des Regionalen Grünzugs mitgetragen. Mit der Regionalplanänderung soll die Festlegung auf einer Fläche von ca. 2 ha an die eingetretene bauleitplanerische und tatsächliche Entwicklung angepasst werden. Zusammen mit der für den zweiten Bauabschnitt vorgesehenen Rücknahme ergibt sich eine Reduzierung des Regionalen Grünzugs um insgesamt ca. 13 ha (s. **Anlage 7** der Vorlage).

Im Zusammenhang mit der Rücknahme soll der Regionale Grünzug östlich des vorgesehenen Rücknahmebereichs auf einer Fläche von ca. 8 ha erweitert werden (s. **Anlage 7** der Vorlage). Durch die Erweiterung des Regionalen Grünzugs wird die infolge der vorgesehenen Rücknahme entstehende Engstelle zwischen den Siedlungskörpern teilweise aufgefangen und dessen Abgrenzung in diesem Bereich neu geordnet. Die einzubeziehenden Flächen sollen damit künftig der regionalplanerischen Freiraumsicherung unterliegen.

## **2.8 Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall (Schwäbisch Hall, Rosengarten, Michelfeld und Michelbach an der Bilz)**

### **Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung im Raum Schwäbisch Hall**

Die Gewerbeflächenentwicklung im Raum Schwäbisch Hall ist bereits seit längerer Zeit Gegenstand von Abstimmungen zwischen den Kommunen und der Verbandsverwaltung. Im Rahmen des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030 wurde für die Stadt Schwäbisch Hall ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 35 ha bis zum Jahr 2030 ermittelt. Davon konnten im Zuge der darauf aufbauenden 18. Änderung des Regionalplans ca. 19 ha nicht durch entsprechende regionalplanerische Flächenausweisungen abgedeckt werden. Seinerzeit verfolgte Ansätze, den verbleibenden Bedarf durch interkommunale Lösungen im Umfeld von Schwäbisch Hall zu decken, konnten in der Folge nicht umgesetzt werden. Gleichzeitig konnten in den vergangenen Jahren in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Stadt Schwäbisch Hall nur in sehr begrenztem Umfang zusätzliche Gewerbeflächen entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde die Frage einer langfristigen Gewerbeflächenentwicklung für die VVG der Stadt Schwäbisch Hall, der neben der Stadt Schwäbisch Hall die Gemeinden Rosengarten, Michelfeld und Michelbach an der Bilz angehören, erneut aufgegriffen. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind dabei aufgrund bestehender naturschutzfachlicher und raumordnerischer Restriktionen im Raum Schwäbisch Hall erheblich eingeschränkt. In einem von der Stadt Schwäbisch Hall durchgeführten Flächenscreening wurde der nördlich an das bestehende Gewerbegebiet in Rosengarten-Uttenhofen angrenzende Bereich als vergleichsweise konfliktarme Möglichkeit für eine weitere Gewerbeflächenentwicklung innerhalb der VVG identifiziert.

In Abstimmung mit den beteiligten Kommunen soll daher die regionalplanerische Voraussetzung für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets an diesem Standort geschaffen werden. Hierzu ist vorgesehen, den westlich der B 19 festgelegten Regionalen Grünzug nördlich des bestehenden Gewerbegebiets von Uttenhofen auf einer Fläche von ca. 34 ha zurückzunehmen (s. **Anlage 8** der Vorlage), innerhalb derer die weitere interkommunale Gewerbeflächenentwicklung bauleitplanerisch geprüft werden kann.

Mit der Regionalplanänderung selbst wird dabei keine gewerbliche Baufläche und auch kein IGD-Schwerpunkt festgelegt. Vielmehr entfällt durch die Rücknahme des Regionalen Grünzugs eine der gewerblichen Entwicklung bislang entgegenstehende regionalplanerische Zielfestlegung. Die Fläche soll künftig dazu dienen, den Gewerbeflächenbedarf der VVG sukzessive zu decken. Die konkrete Abgrenzung und Ausgestaltung des interkommunalen Gewerbegebiets sowie die Bewältigung der damit verbundenen fachlichen Belange bleiben der kommunalen Bauleitplanung und den nachfolgenden Verfahren vorbehalten.

Im Zusammenhang mit der Rücknahme soll der Regionale Grünzug an anderer Stelle ergänzt und seine Abgrenzung in diesem Teilraum neu geordnet werden (s. **Anlage 8** der Vorlage). Östlich von Rosengarten-Uttenhofen sollen hierzu ca. 23 ha neu in den Regionalen Grünzug einbezogen werden. Bei der Abgrenzung wurden zugleich die kommunalen Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau berücksichtigt. Weitere ca. 9 ha sollen südlich des Gewerbegebiets West im Bereich Heidsee als Regionaler Grünzug festgelegt werden. Diese Flächen liegen überwiegend auf Gemarkung der Stadt Schwäbisch Hall und zu einem kleinen Teil auf Gemarkung Michelfeld und Rosengarten. Mit den beiden Erweiterungsbereichen werden bislang nicht entsprechend gesicherte Freiräume in den Regionalen Grünzug einbezogen und dessen bestehende Gebietskulisse arrondiert.

## **2.9 Bilanzielle Zusammenfassung aller flächenhaften Änderungen der Raumnutzungskarte**

Durch die 21. Regionalplanänderung werden die räumlichen Festlegungen zur Steuerung der erneuerbaren Energien, zur regionalen Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung und zur Freiraumsicherung in unterschiedlichem Umfang angepasst. Dabei führen die Änderungen nicht in allen Fällen unmittelbar zu neuen Entwicklungsmöglichkeiten. Teilweise werden bereits bestehende oder bauleitplanerisch gesicherte Entwicklungen regionalplanerisch nachvollzogen, teilweise werden Entwicklungsmöglichkeiten auf Wunsch der betreffenden Kommune zurückgenommen oder neue eröffnet bzw. zusätzliche räumliche Handlungsspielräume für die Kommunen geschaffen.

Insgesamt sollen Regionale Grünzüge auf einer Fläche von ca. 83 ha zurückgenommen werden. Davon entfallen ca. 7 ha auf bereits regionalplanerisch mitgetragene Ausformungen in Kirchartd, Möckmühl und Untermünkheim, bei denen die Festlegung an die bestehende bzw. bauleitplanerisch bereits gesicherte Situation angepasst wird. Rund 76 ha dienen den Kommunen als Handlungsspielraum für die Siedlungsentwicklung. Aufgrund der Abstimmung mit den Kommunen besteht bereits Kenntnis über die Art der angestrebten Siedlungsentwicklung vor Ort. Diese lässt sich zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung unterscheiden.

Für die Gewerbeflächenentwicklung sollen rund 54 ha an Regionalem Grünzug in Kirchartd, Untermünkheim und Rosengarten zurückgenommen werden. Darüber hinaus soll durch die Rücknahme des Regionalen Grünzugs in Möckmühl im Umfang von ca. 15 ha ein zusätzlicher langfristiger Handlungsspielraum für die Gewerbeflächenentwicklung der Kommune geschaffen werden. Der Unterschied zu den anderen Kommunen besteht darin, dass die Rücknahme des Regionalen Grünzugs in Möckmühl angrenzend an einen bestehenden IGD-Schwerpunkt erfolgen soll. Aufgrund des „Leitfadens zum Umgang mit Erweiterungen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ bestehen dadurch in diesem Bereich neben § 1 Abs. 3 BauGB (Erforderlichkeit) weitere regionalplanerische Voraussetzungen, die es zu erfüllen gilt, bevor eine Gewerbeflächenentwicklung erfolgen kann. Für die angestrebte Wohnbauflächenentwicklung sollen in Möckmühl außerdem ca. 7 ha Regionaler Grünzug zurückgenommen werden.

Die Anpassung der räumlichen Festlegungen zu IGD-Schwerpunkten äußert sich in einer Rücknahme von Teilflächen um ca. 28 ha in Neckarsulm, Erlenbach und Möckmühl. Demgegenüber sollen die IGD-Schwerpunkte in Möckmühl, Schöntal und Niedernhall um insgesamt ca. 48 ha erweitert werden. Davon entfallen ca. 31 ha auf bereits bebaute oder durch Bebauungspläne gesicherte Gewerbeflächen, deren Einbeziehung im Wesentlichen der Anpassung der regionalplanerischen Darstellung an den bereits gesicherten Zustand dient. Weitere ca. 17 ha sind bereits in den Flächennutzungsplänen als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Durch ihre Einbeziehung in die IGD-Schwerpunkte wird die Regionalplanung an den derzeit rechtskräftigen bauplanungsrechtlichen Zustand angepasst.

Betrachtet man die durch die Änderungen eröffneten zusätzlichen Handlungsspielräume zur kommunalen Gewerbeflächenentwicklung, ergibt sich eine potenzielle Flächenkulisse von ca. 86 ha. Diese setzt sich aus ca. 69 ha zusammen, auf denen Regionale Grünzüge zurückgenommen werden (54 ha in Kirchartd, Untermünkheim und Rosengarten sowie 15 ha in Möckmühl (s.o.)) sowie ca. 17 ha bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen (s.o.), die als Erweiterung von bestehenden IGD-Schwerpunkten hinzukommen. Die Flächenkulisse beschreibt dabei den Raum, innerhalb dessen durch die Regionalplanänderung (zusätzliche) kommunale Handlungsspielräume im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung eröffnet werden. Ob und in welchem Umfang diese Handlungsspielräume tatsächlich genutzt werden können, ist in den nachfolgenden Planungs- und Zulassungsverfahren zu klären, wobei insbesondere § 1 Abs. 3 BauGB (Erforderlichkeit) weiterhin zu beachten ist.

Im Bereich der Wohnbauentwicklung soll der Schwerpunkt für Wohnungsbau „Neckarsulm-Kernort (Ost)“ um ca. 14 ha reduziert werden. Die aus dem Schwerpunkt herausgenommenen Flächen verbleiben als regionalplanerische Weißfläche, sodass die Rücknahme nicht mit einem Ausschluss einer späteren kommunalen Entwicklung gleichzusetzen ist. Demgegenüber steht die bereits oben erwähnte Rücknahme des Regionalen Grünzugs im Umfang von ca. 7 ha in Möckmühl, um zusätzliche kommunale Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau zu eröffnen.

Neben der Gewerbe- und Wohnbauentwicklung werden auch die Festlegungen für regionalbedeutsame Freiflächenphotovoltaikanlagen angepasst. In der Gesamtbilanz vergrößert sich die entsprechende Flächenkulisse um ca. 80 ha.

Es ist abschließend darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der 21. Regionalplanänderung in Kirchardt, Neckarsulm, Erlenbach, Untermünkheim, Schwäbisch Hall, Michelfeld und Rosengarten insgesamt ca. 90 ha neu als Regionaler Grünzug festgelegt werden sollen, die bislang als Weißfläche oder als Vorbehaltsgebiet für Erholung bzw. zur Sicherung von Wasservorkommen dargestellt waren und somit grundsätzlich für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung standen.

### **3) Änderung der Teilfortschreibung Einzelhandel - Textteil**

Die Teilfortschreibung Einzelhandel ist seit dem 14.08.2025 in Kraft. Der Regionalplan formt hierbei Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans sachlich und räumlich aus. Ziel raumordnungsrechtlicher Einzelhandelssteuerung ist der Schutz und die Entwicklung von Innenstädten sowie der Erhalt und die Entwicklung von Nahversorgungsstrukturen. Erreicht werden sollen diese Ziele mit vier Plansätzen (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot), wobei sich diese Vorlage auf die zwei Plansätze Konzentrationsgebot und Integrationsgebot beschränkt:

#### **Erhalt und Entwicklung der Innenstädte:**

Das Konzentrationsgebot schließt aus, dass zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb von Ober-, Mittel- und Unterzentren (i. d. R. Kommunen mit einzelhandelsrelevanter Innenstadt bzw. Ortsmitte) angesiedelt, errichtet oder erweitert werden. Das Integrationsgebot erstreckt den Ausschluss für Ober-, Mittel- und Unterzentren auf Lagen außerhalb der einzelhandelsrelevanten Innenstadt bzw. Ortsmitte, die im Regionalplan als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt ist. Konzentrationsgebot und Integrationsgebot wirken Hand in Hand, damit im Ergebnis die Innenstadt bzw. Ortsmitte vor der Entwicklung von peripher gelegenen Konkurrenzstandorten geschützt ist.

#### **Erhalt und Entwicklung von Nahversorgungsstrukturen:**

Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung sind nach dem Konzentrationsgebot, soweit sie sich für die Nahversorgung eignen – sprich: an städtebaulich integrierter Lage errichtet, erweitert oder ausgewiesen werden – in allen Kommunen unabhängig der zentralörtlichen Funktionszuweisung zulässig. Innerhalb der Ober-, Mittel- und Unterzentren ist ausschließlich das Integrationsgebot einschlägig.

Zwar korrespondieren Konzentrationsgebot und Integrationsgebot hinsichtlich des Schutzzwecks, jedoch handelt es sich um zwei unterschiedliche Plansätze, die zudem in zwei unterschiedlichen Planwerken festgelegt sind (LEP und Regionalplan). Daraus ergibt sich in der Folge der Auslegung der höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) eine Unwucht im Rahmen von Zielabweichungsverfahren zwischen der Beurteilung von Vorhaben der Grundversorgung in Ober-, Mittel- und Unterzentren auf der einen Seite und der Beurteilung von Vorhaben der Grundversorgung in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten auf der anderen Seite.

In der Folge sei eine positive Bescheidung von Zielabweichungen in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten grundsätzlich möglich und in Ober-, Mittel- und Unterzentren bestehe in vielen Fällen keine Möglichkeit. Aufgrund fehlender Kriterien bleibt das Problem, das sich aus

der Haltung der höheren Raumordnungsbehörde ergibt, abstrakt. Allerdings ergibt sich aus der Positionierung zu konkreten Erweiterungs- und Ansiedlungsanfragen und damit zusammenhängenden Zielabweichungsanfragen bislang, dass diesen in Kleinzentren und nicht-zentrenrelevanten Orten – aus der Sicht der Verbandsverwaltung bis hin zur Funktionslosigkeit des Integrationsgebots (siehe Vorlage VV (11/169)) – gefolgt wird und in Ober-, Mittel- und Untertzentren nicht.

Zudem erhöht die Änderung des Raumordnungsgesetzes (ROG), in deren Folge der Anspruch auf Durchführung und Bescheidung eines Zielabweichungsverfahrens besteht – einschließlich der Möglichkeit des Einlegens von Rechtsmitteln – die Anforderungen an die Regelmäßigkeit der Zielabweichung. Sobald aber Regeln identifiziert werden können, die eine Vielzahl möglicher Anwendungsfälle erfasst, ist der Plangeber gefordert, diese in den Plan aufzunehmen oder eben nicht. Das ist eine planerische Entscheidung, die demokratisch legitimiert durch Gremienbeschlüsse gefasst wird. Die Zielabweichung dient der Exekutive bei Härtefällen und atypischen Fällen als Ventil, ersetzt aber keine planerische Gestaltungsentscheidung, die der Legislative vorbehalten ist.

Des Weiteren wurden in den vergangenen sechs Monaten Ansiedlungsvorhaben der Grundversorgung in städtebaulich integrierter Lage in Kleinzentren bzw. nicht-zentralen Orten thematisiert. Neben dem Integrationsgebot ist das Konzentrationsgebot einschlägig und gilt nach den Ausführungen der Teilfortschreibung Einzelhandel des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 dann als eingehalten, wenn durch das Vorhaben

- eine erstmalige Versorgung in der Gemeinde entsteht.
- eine räumliche Verbesserung der Nahversorgung hergestellt werden kann.
- eine erhebliche Unterausstattung besteht und eine Versorgungslücke geschlossen werden kann.

Künftig sollen auch Vorhaben erfasst sein, wenn sie in städtebaulich integrierter Lage verwirklicht werden sollen und der Standort zudem für die Nahversorgung jedenfalls nicht schlechter gelegen ist, als das bestehende Angebot. Anfragen in städtebaulich integrierter Lage in Kommunen, die grundsätzlich bereits über ein Versorgungsangebot verfügen, sind ein neues Phänomen. Aus unserer Sicht zeigt diese Entwicklung aber, dass die Steuerung auf städtebaulich integrierte Standorte Wirkung zeigt. Dem soll weiterhin Rechnung getragen werden.

Die Verbandsverwaltung skizziert an dieser Stelle erste Lösungsansätze, die im Laufe des weiteren Verfahrens zu konkretisieren sind:

- Überführung des Integrationsgebots aus dem LEP, auf das bislang nur nachrichtlich verwiesen wird, in den Regionalplan. Hierfür bedarf es einer eigenen Ergänzung in Plansatz 2.4.3.2.6. Da eine solche Ergänzung durch die definitorischen Festlegungen in Plansatz 2.4.3.2.1 inhaltlich bereits vorgenommen wurde, stellt ggf. bereits ein Verweis darauf, der dann Zielcharakter hat, eine solche Möglichkeit dar.
- Aus der Rückschau auf die Zielabweichungen der vergangenen zehn Jahre ergibt sich aus der Sicht der Verbandsverwaltung mindestens eine Kategorie, die als Ausnahmen im Plan gefasst werden kann. Hierbei handelt es sich um unversorgte Räume, in denen ein Vorhaben zur Grundversorgung erforderlich ist und die Schwelle zur Großflächigkeit nur unwesentlich überschritten ist, aber keine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage möglich ist. Betroffen sind das Integrationsgebot und das Konzentrationsgebot.

- Das Konzentrationsgebot soll so verstanden sein, dass in städtebaulich integrierten Standortlagen eine Ansiedlung und Erweiterung auch dann möglich ist, wenn bereits eine Versorgung vorhanden ist. Um dem Begriff des Gebotenseins weiterhin gerecht zu werden, muss voraussichtlich weiterhin eine Obergrenze existieren. Eine Koppelung an den Wert der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung könnte sich hierfür anbieten.

#### **4) Ausblick auf das weitere Verfahren**

Nachdem nach § 12 Abs. 2 Satz 2 LplG auf die Durchführung einer Unterrichtung nach § 9 Abs. 1 ROG verzichtet werden kann, schließt an den Aufstellungsbeschluss zunächst das Scoping nach § 2a Abs. 3 LplG zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung an, das von der Verbandsverwaltung durchgeführt wird.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Scopings wird die Verbandsverwaltung die Planunterlagen weiter ausarbeiten und den Umweltbericht erstellen. Der daraus hervorgehende Planentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht soll der Verbandsversammlung anschließend zur Beschlussfassung über die Durchführung des Beteiligungsverfahrens vorgelegt werden.

Im Anschluss erfolgt die Beteiligung der berührten Stellen sowie der Öffentlichkeit nach den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen. Die eingehenden Stellungnahmen werden durch die Verbandsverwaltung ausgewertet und der Verbandsversammlung im weiteren Verfahren zusammen mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen vorgelegt. Nach Abschluss der Beteiligung und gegebenenfalls erforderlicher Überarbeitung der Planunterlagen kann die 21. Änderung des Regionalplans der Verbandsversammlung zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

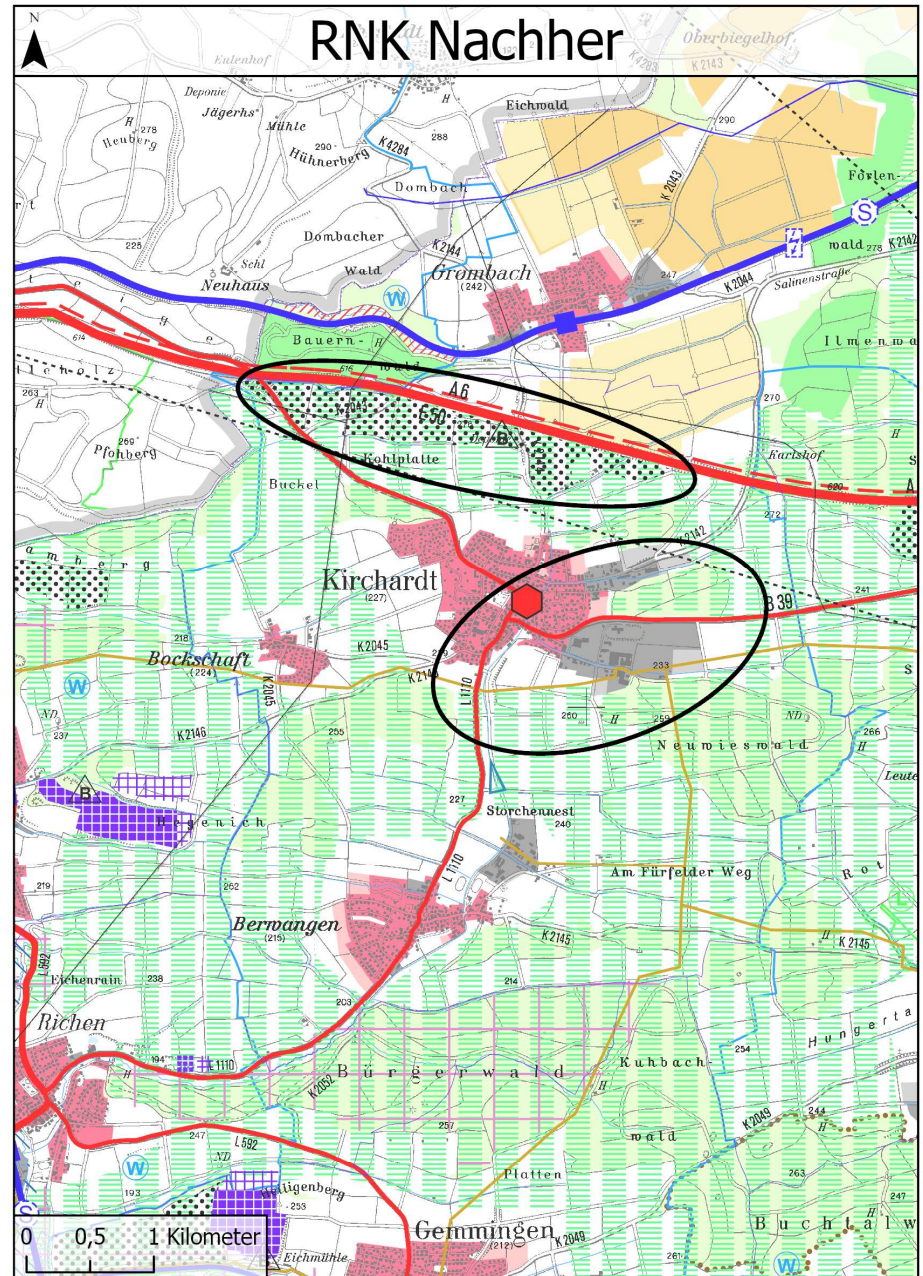
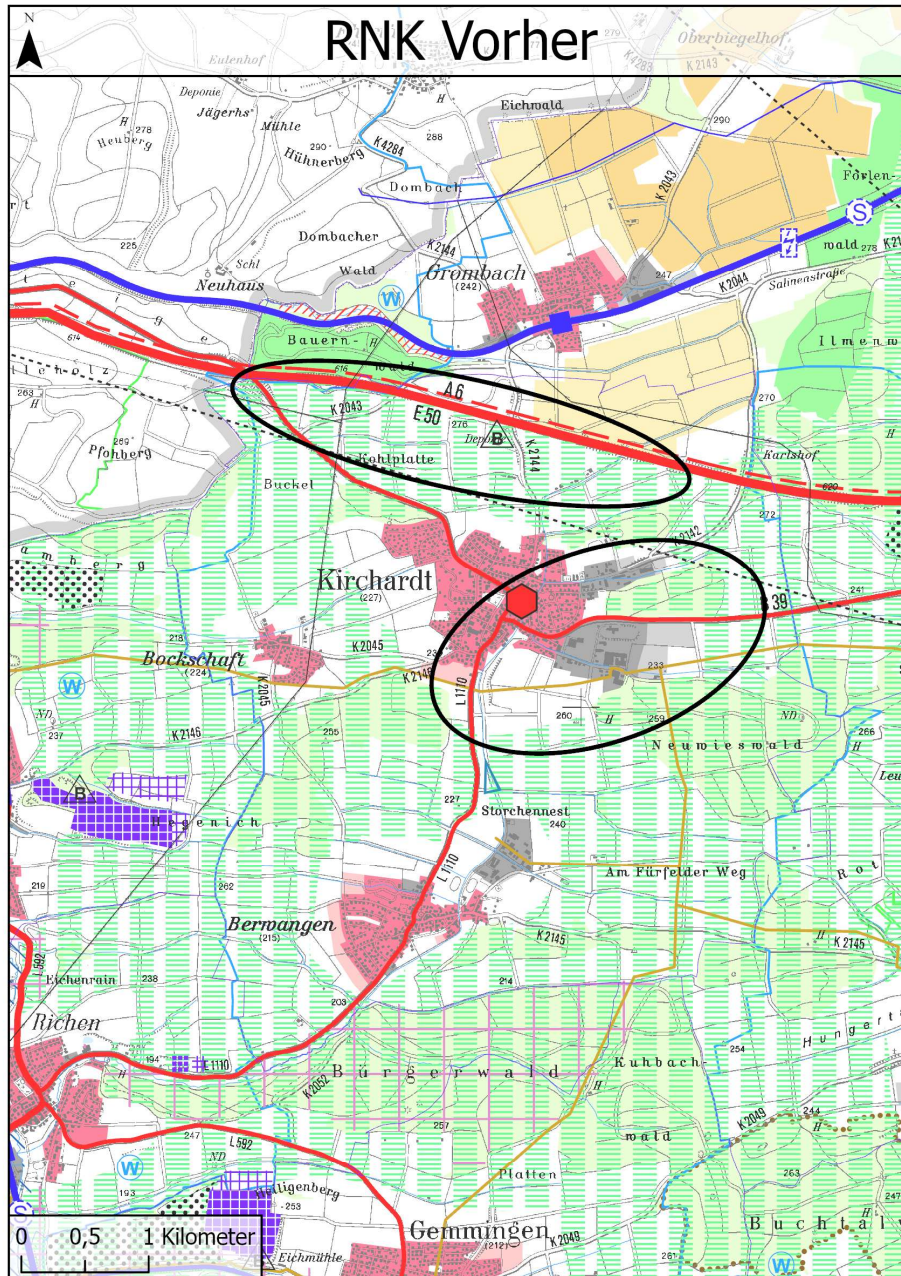
- 1) Die Verbandsversammlung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 21. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Anpassung verschiedener Festlegungen aus den Bereichen Photovoltaik, Industrie und Gewerbe, Wohnen, Freiraum und Einzelhandel.
- 2) Die Verbandsversammlung beauftragt die Verbandsverwaltung mit der Durchführung des Scopings nach § 2a Abs. 3 LplG und auf dieser Grundlage mit der Erstellung eines Planentwurfs sowie der Vorbereitung eines entsprechenden Beteiligungsverfahrens.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Auszüge Raumnutzungskarte Standort Kirchart
- Anlage 2: Auszüge Raumnutzungskarte Standort Neckarsulm/Erlenbach
- Anlage 3: Auszüge Raumnutzungskarte Standort Hardthausen am Kocher
- Anlage 4: Auszüge Raumnutzungskarte Standort Möckmühl
- Anlage 5: Auszüge Raumnutzungskarte Standort Schöntal
- Anlage 6: Auszüge Raumnutzungskarte Standort Niedernhall
- Anlage 7: Auszüge Raumnutzungskarte Standort Braunsbach/Untermünkheim
- Anlage 8: Auszüge Raumnutzungskarte Standort Vereinbarte  
Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall

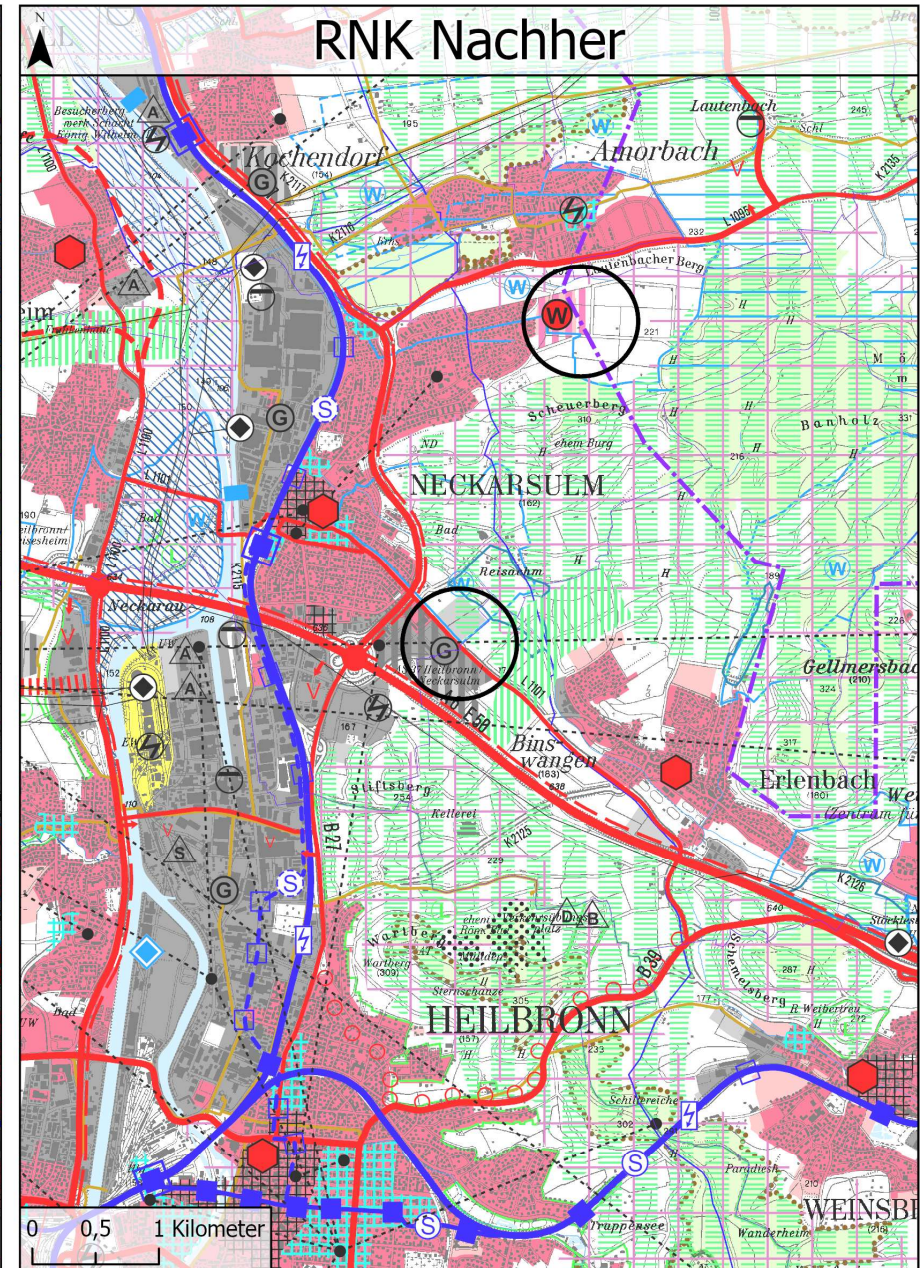
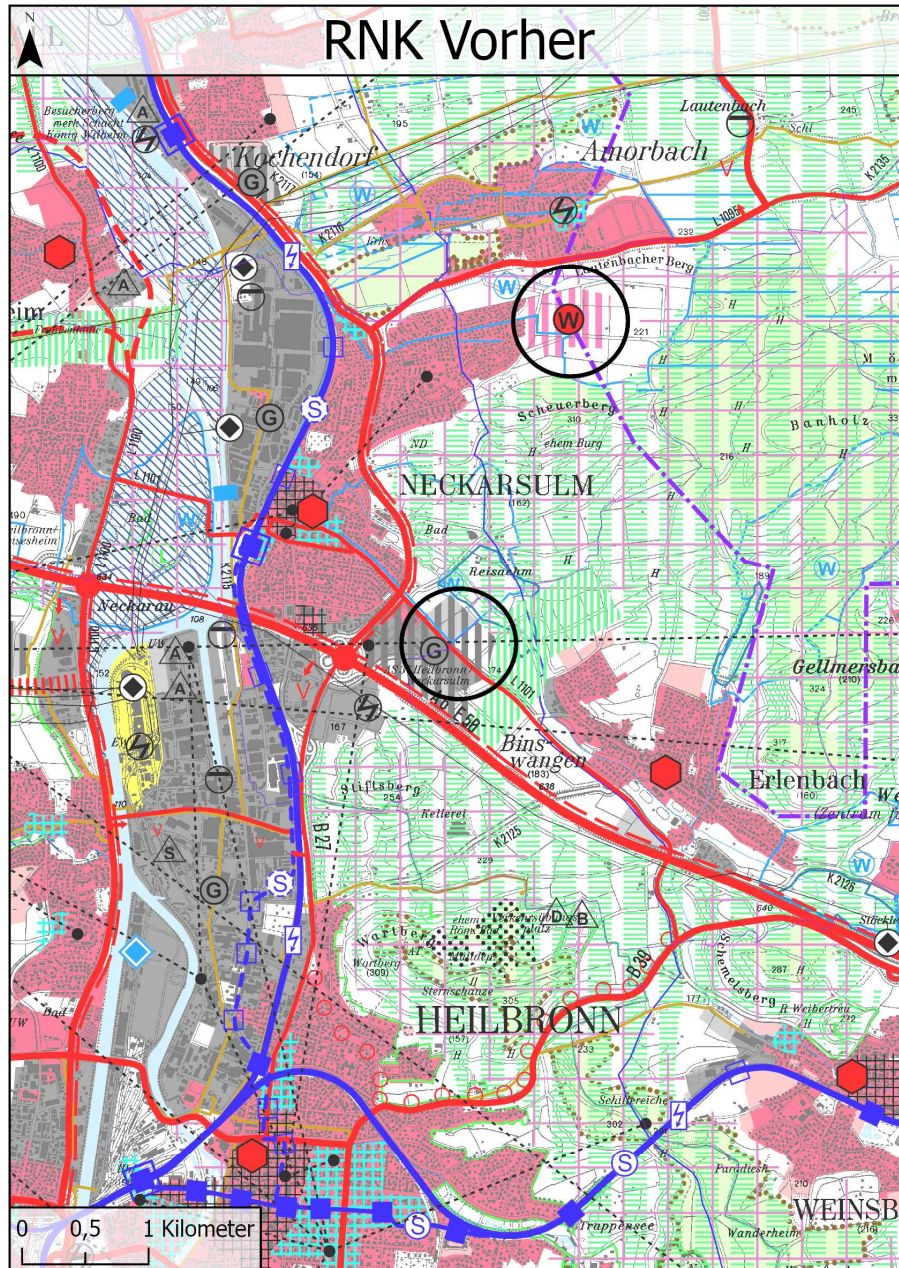
# Anlage 1 zur VORLAGE (VV) 11/181

## Auszüge Raumnutzungskarte Standort Kirchardt



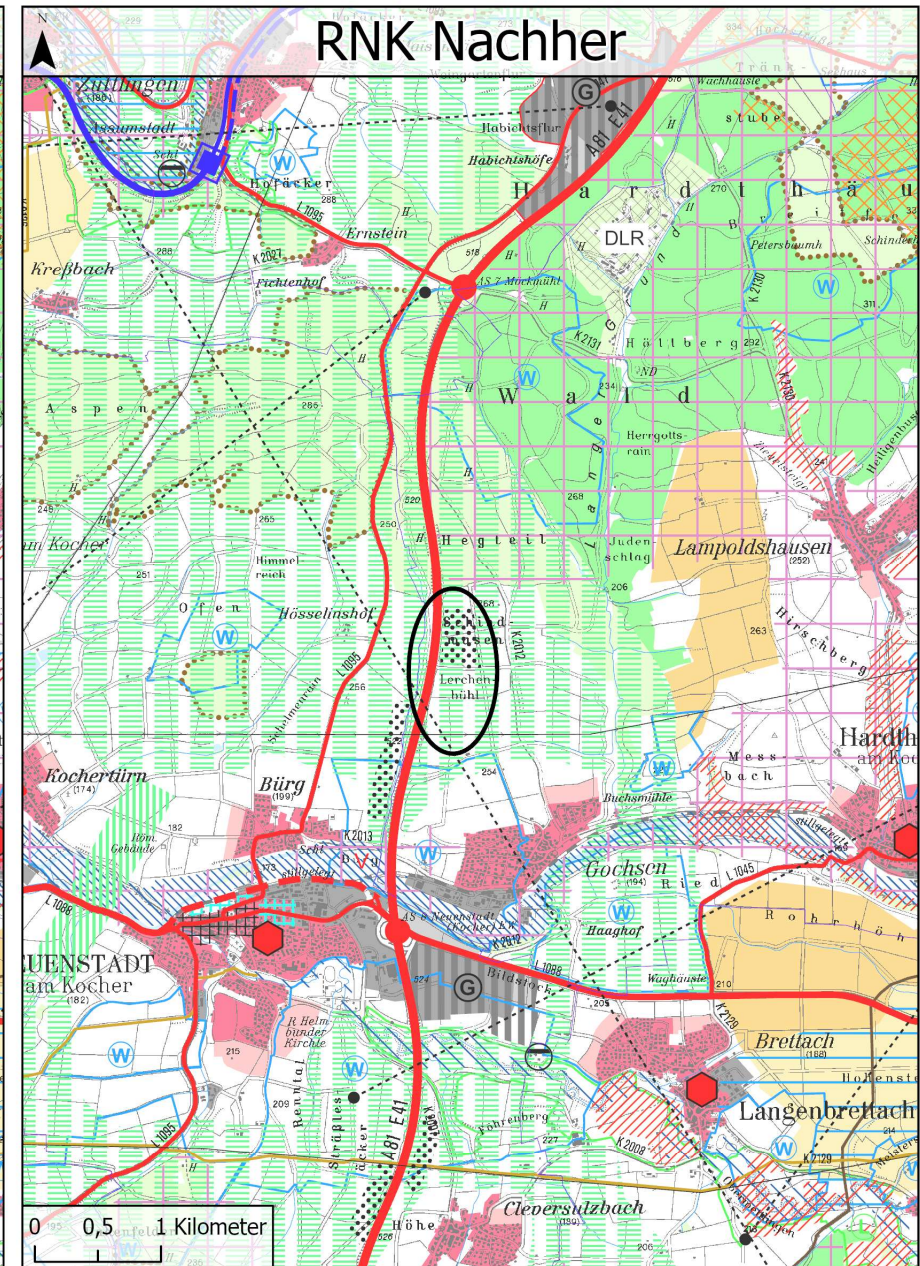
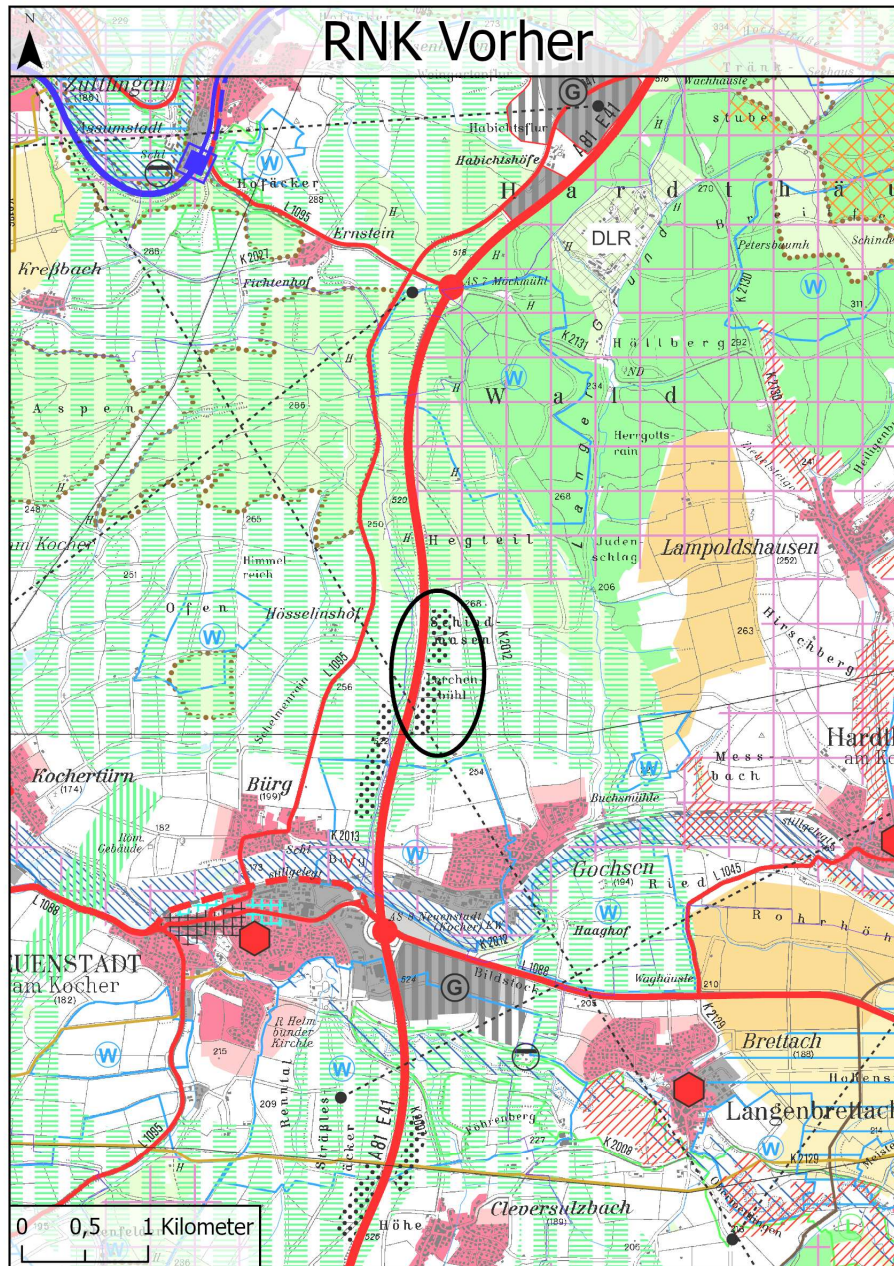
## Anlage 2 zur VORLAGE (VV) 11/181

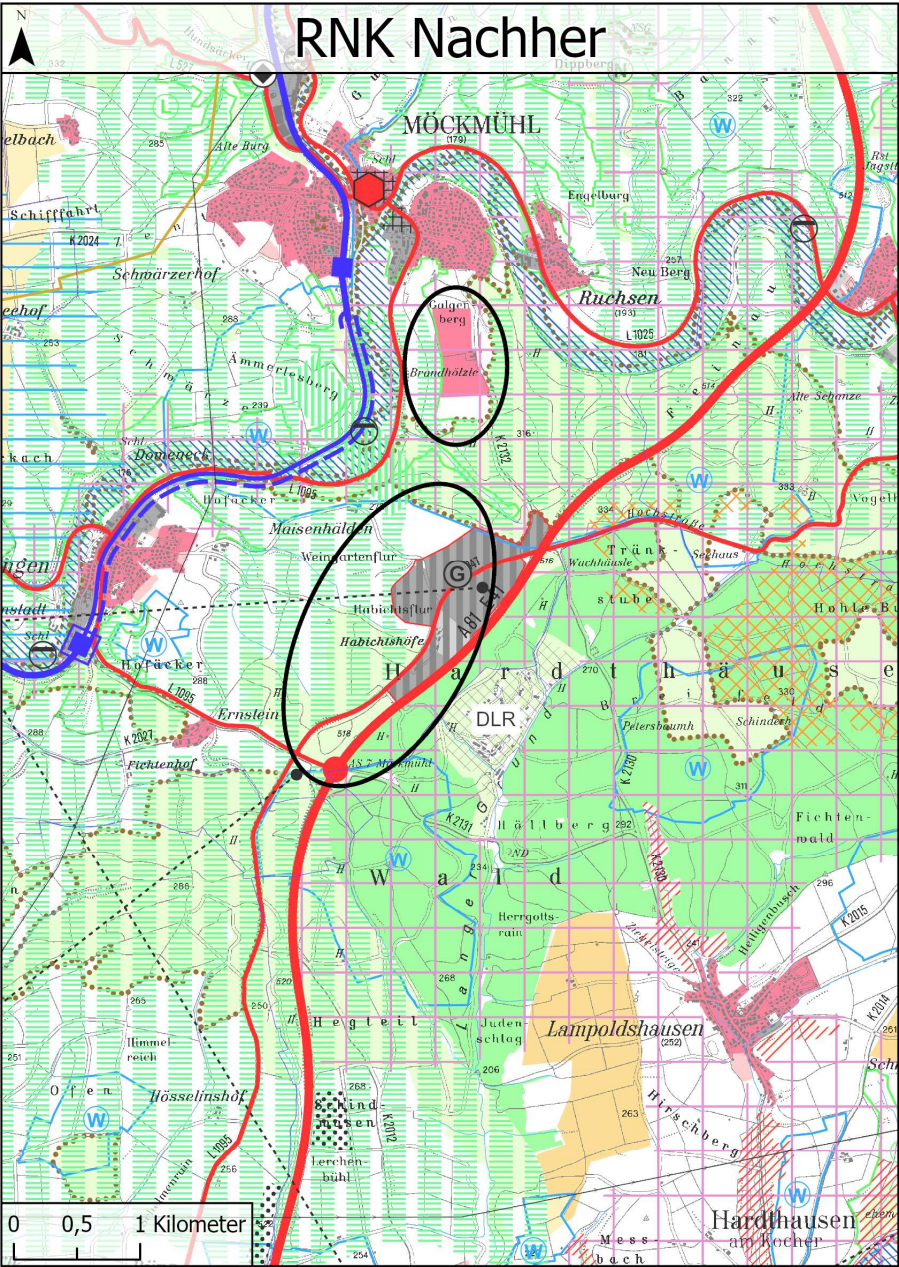
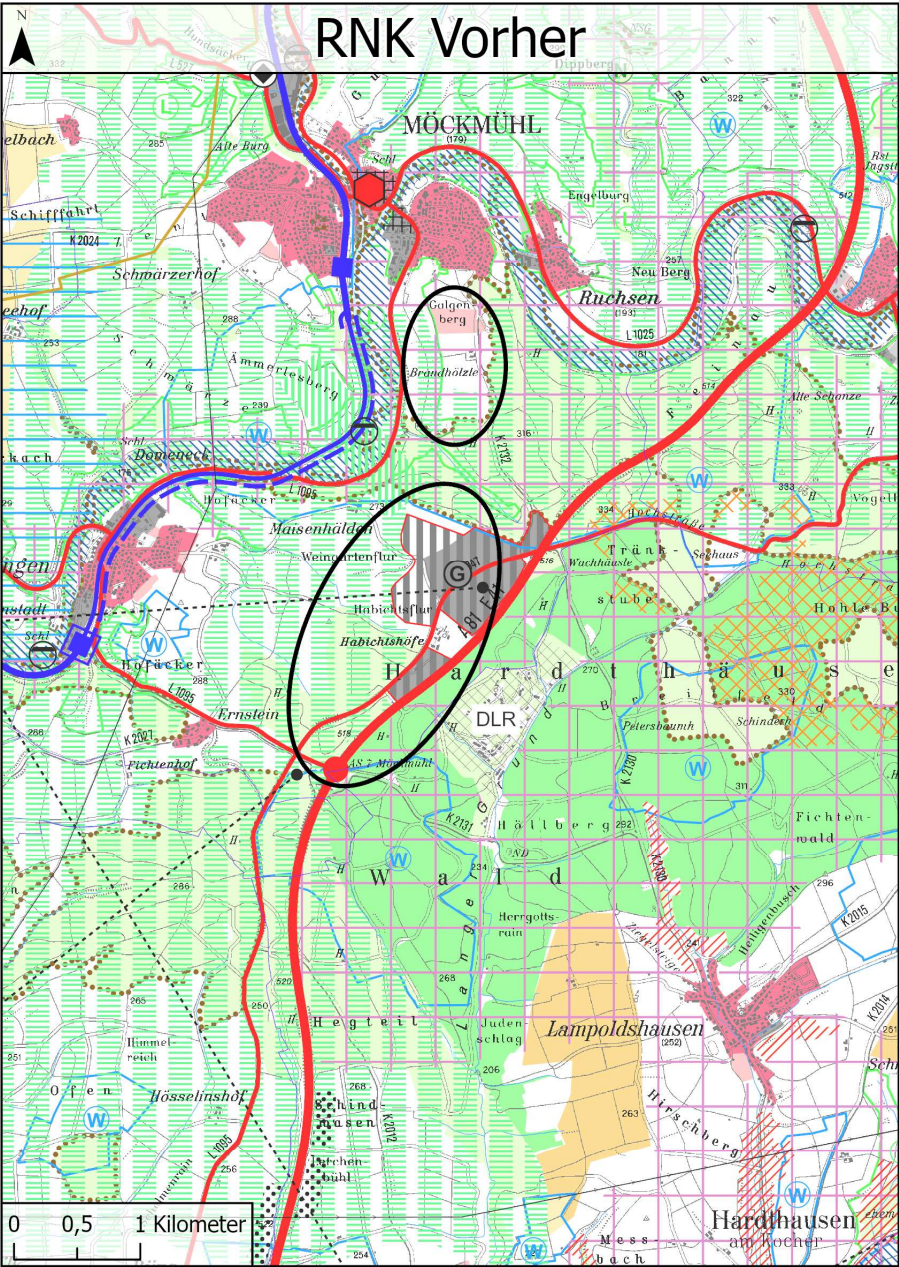
### Auszüge Raumnutzungskarte Standort Neckarsulm/Erlenbach



# Anlage 3 zur VORLAGE (VV) 11/181

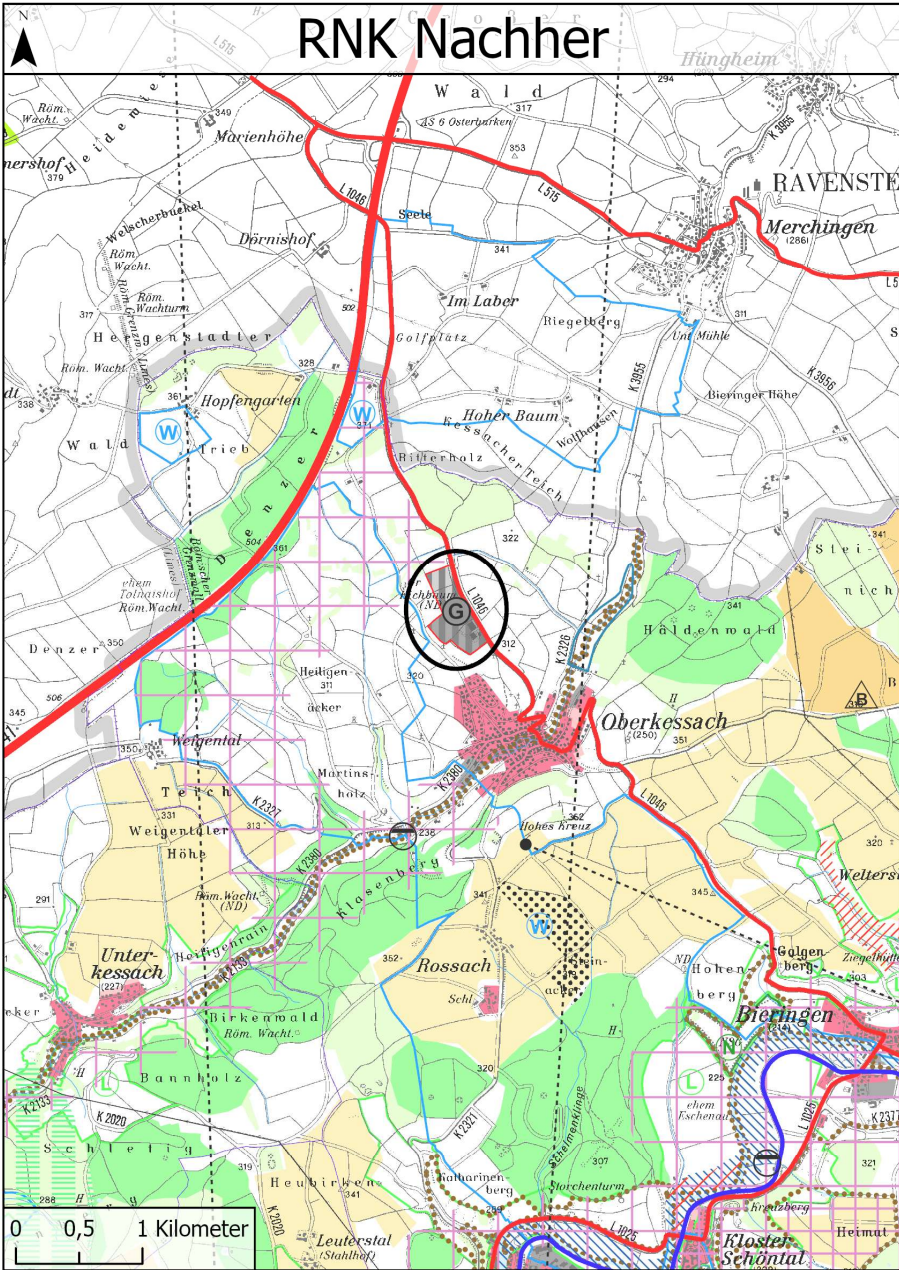
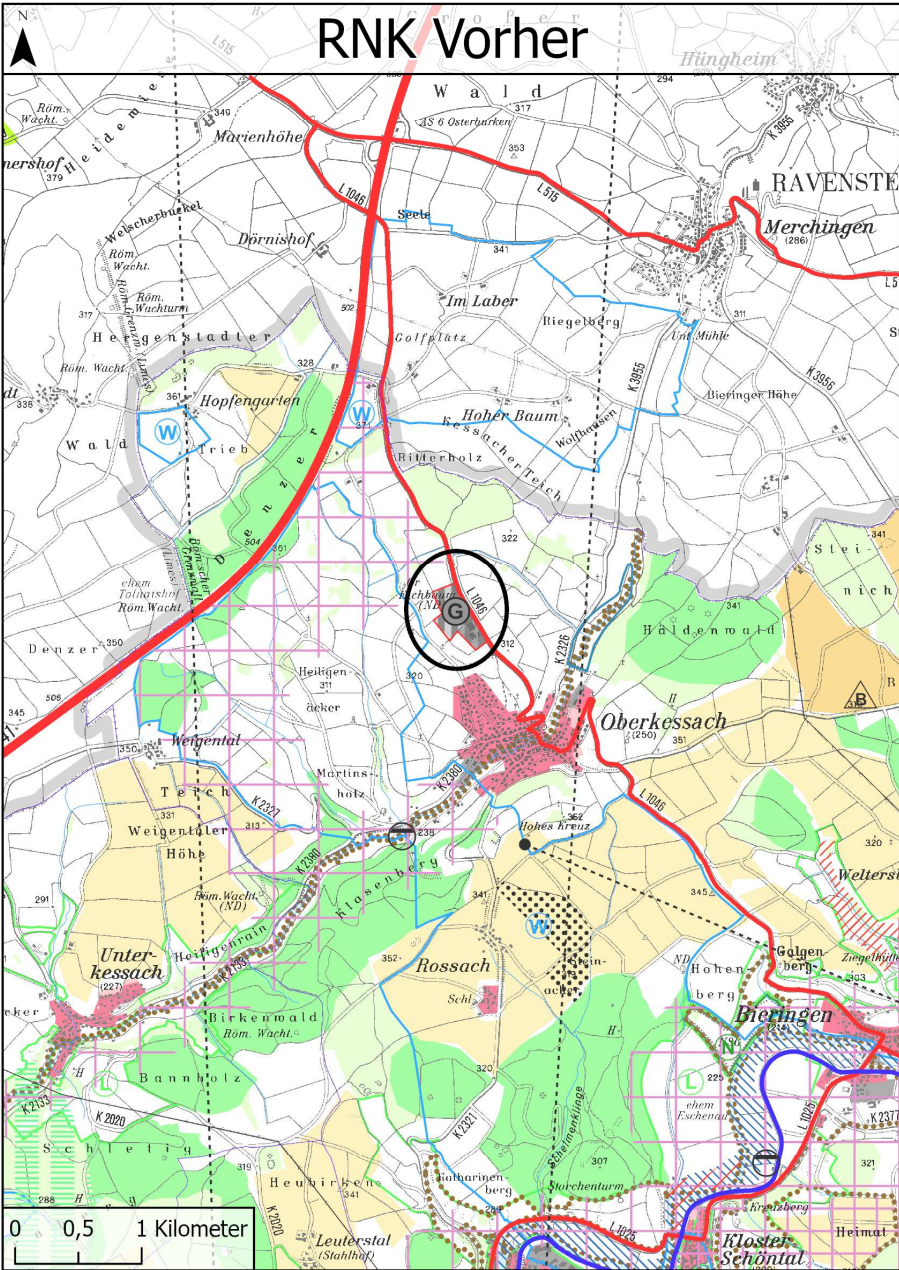
## Auszüge Raumnutzungskarte Standort Hardthausen am Kocher





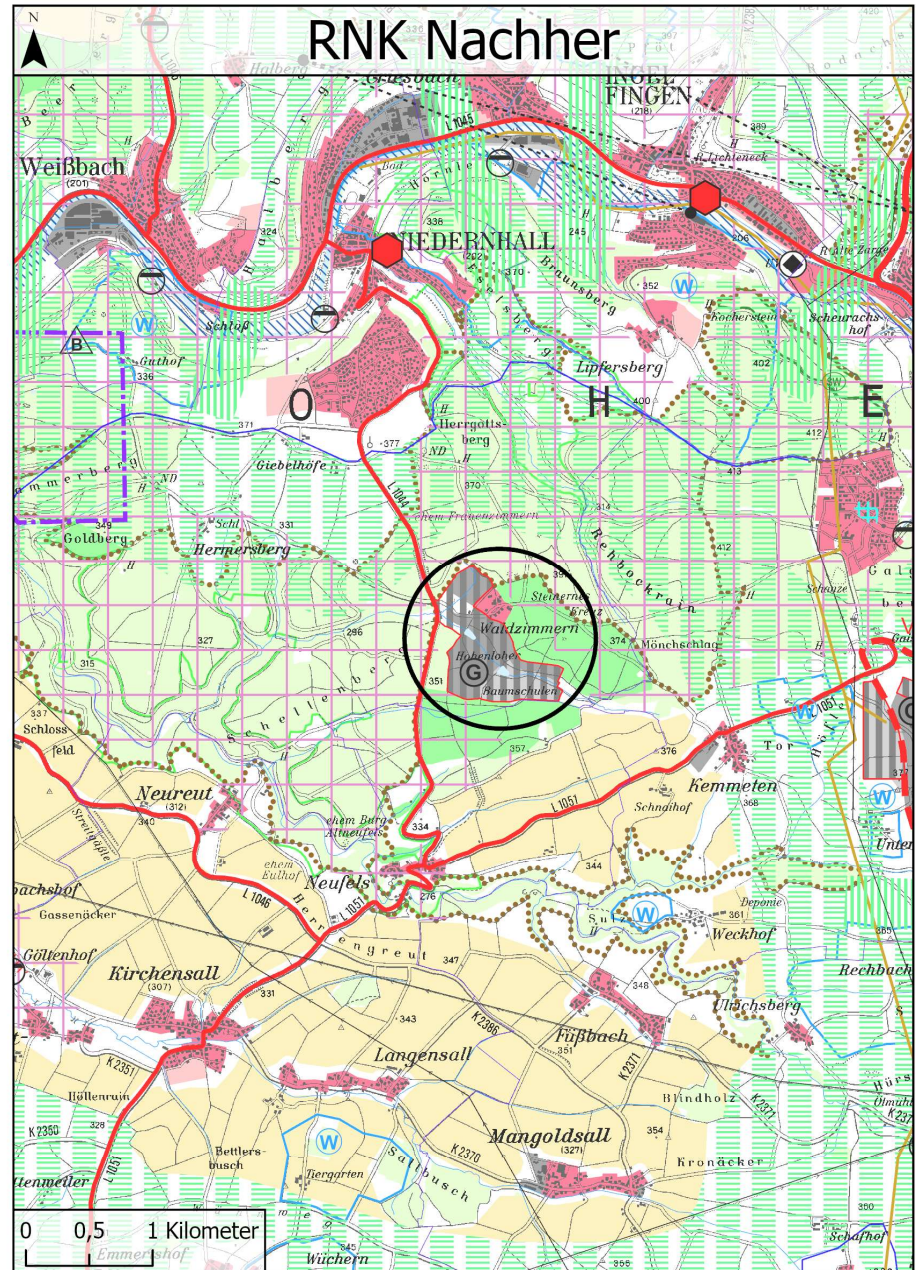
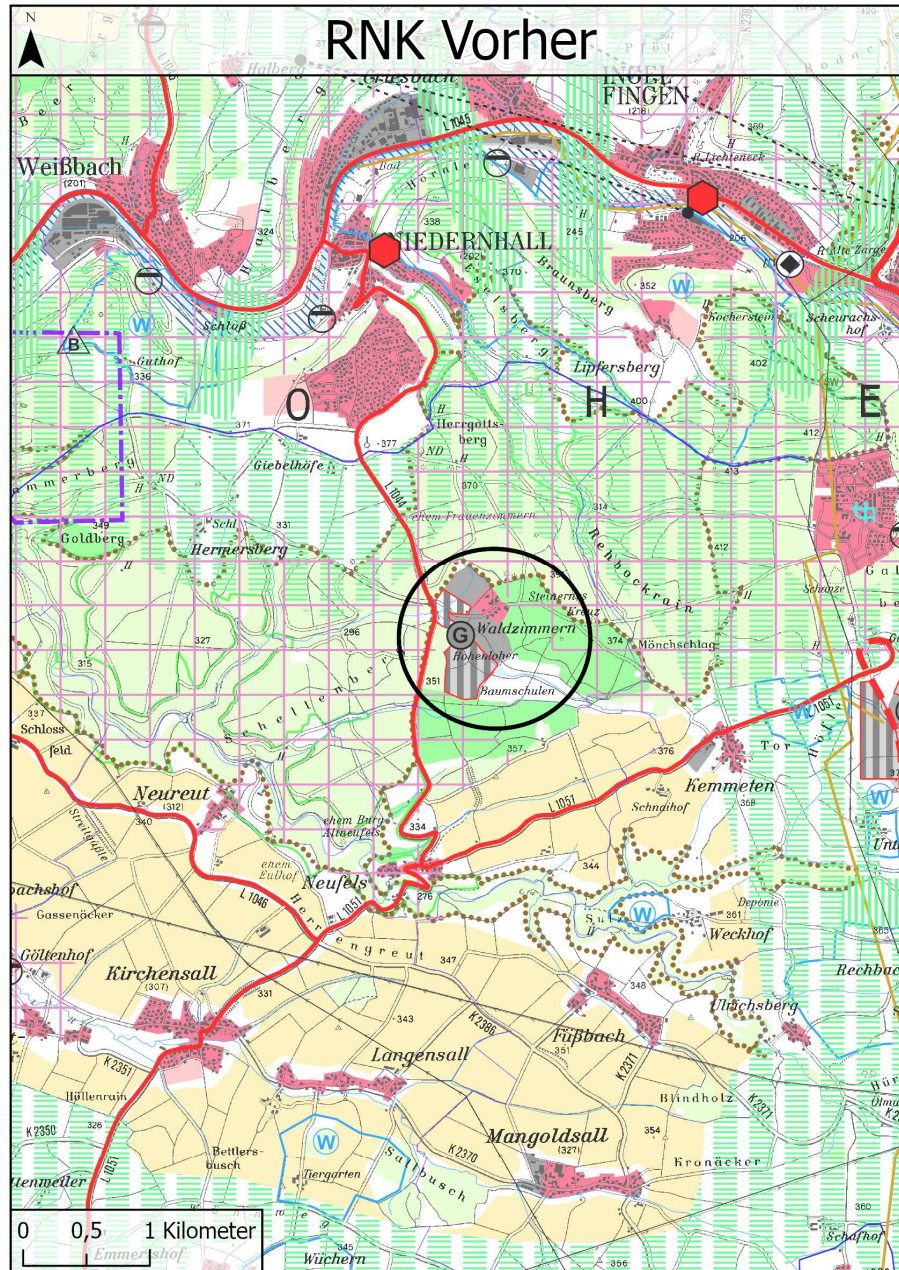
Anlage 5 zur VORLAGE (VV) 11/181

Auszüge Raumnutzungskarte Standort Schöntal



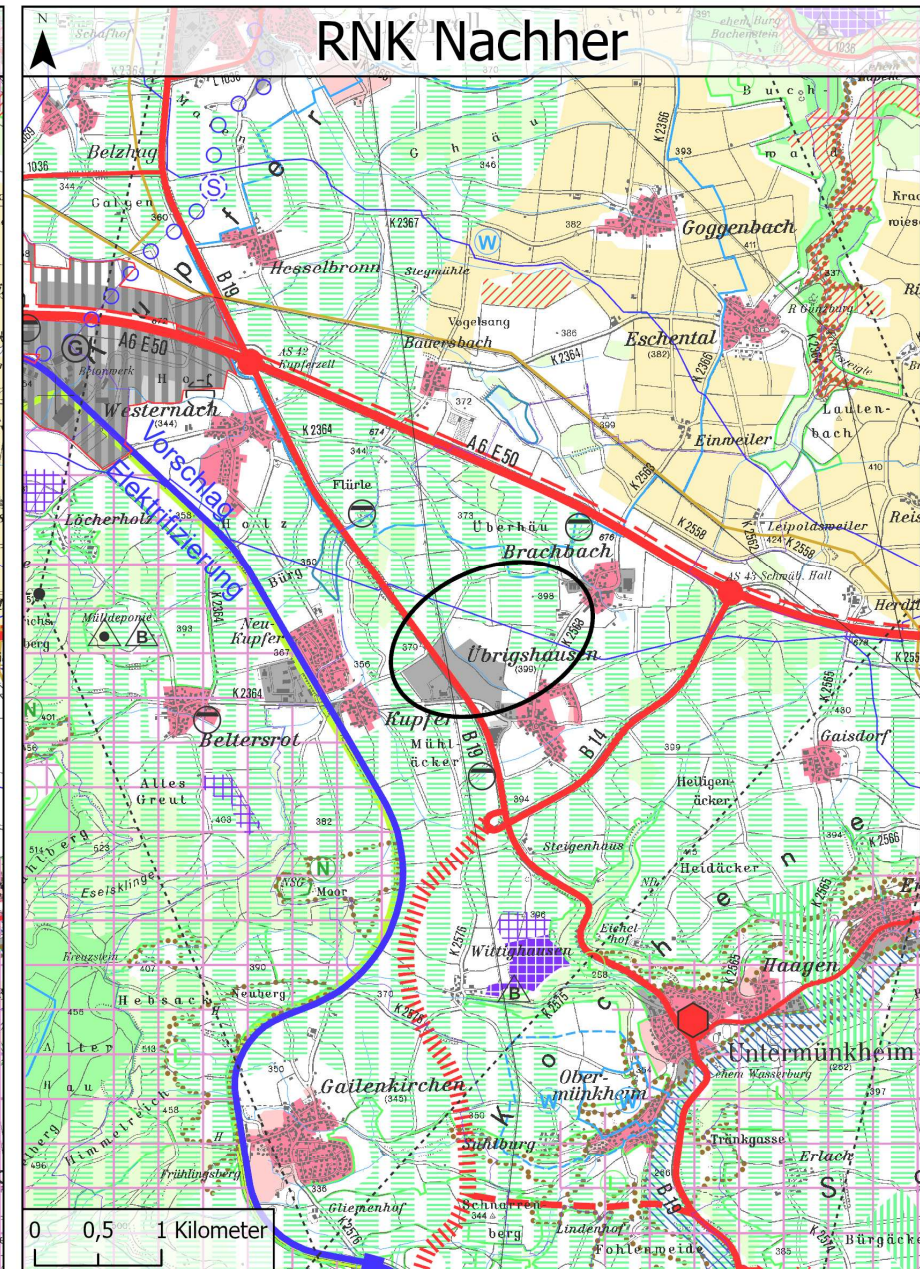
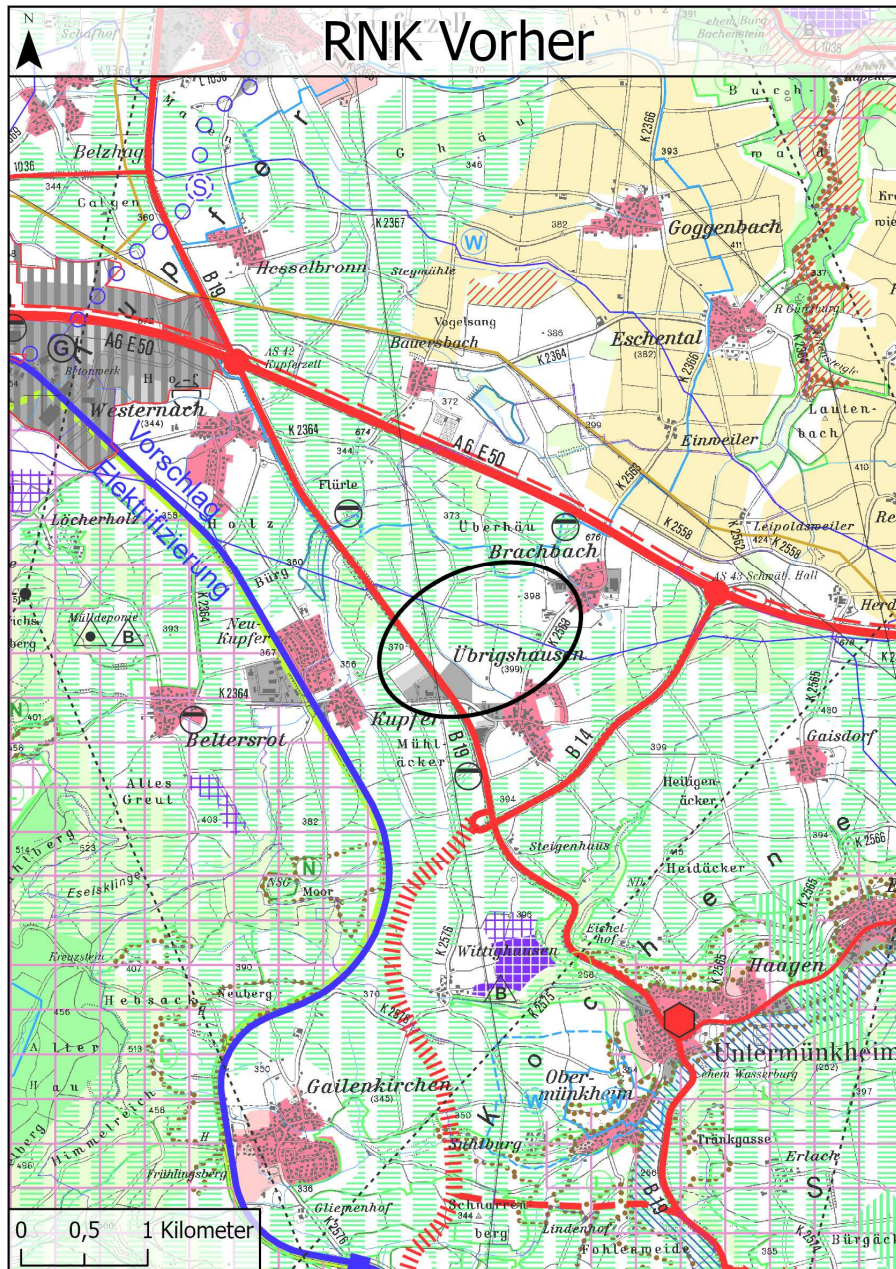
## Anlage 6 zur VORLAGE (VV) 11/181

### Auszüge Raumnutzungskarte Standort Niedernhall



# Anlage 7 zur VORLAGE (VV) 11/181

## Auszüge Raumnutzungskarte Standort Braunsbach/Untermünkheim



# Anlage 8 zur VORLAGE (VV) 11/181

Auszüge Raumnutzungskarte Standort Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall

