

Abstimmungstermin am 15.01.2025 mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken – Ergebnisprotokoll

2. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2040 VVG Möckmühl

Teilnehmende

Stadt Möckmühl	Herr BM Michler Frau Czarnecki
Gemeinde Jagsthausen	Herr BM Halter
Gemeinde Roigheim	Herr BM Grimm
Stadt Widdern	Herr BM Kopf
Regionalverband	Herr Dr. Schumm Herr Dr. Heberling Frau Schmitt
Studio Stadtlandschaften	Frau Herbst Herr Wittrock
IFK Ingenieure	Herr Glaser

1. Herr Dr. Schumm erläutert zu Beginn, dass die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 der VVG Möckmühl mit den geplanten Wohnbauflächen aus dem Vorentwurf in diesem Umfang nicht weitergeführt werden kann. Der Umfang der Ausweisungen übersteigt den Bedarf zum Teil deutlich. Zudem besteht ein Ungleichgewicht zwischen den geplanten Ausweisungen im Hauptort Möckmühl und den Gemeinden Jagsthausen, Roigheim und Widdern. Die Stadt Möckmühl als Zentraler Ort hat die Aufgabe, die qualifizierte Grundversorgung zu erfüllen. Der [Kernort Möckmühl stellt einen Siedlungsbereich mit verstärkter Siedlungstätigkeit](#) dar. Daher ist der Hauptanteil geplanter Wohnbauflächen dort unterzubringen.

Den übrigen Gemeinden wird eine Entwicklung nicht abgesprochen, jedoch bleiben sie auf ihre Eigenentwicklung beschränkt. Generell muss jedoch für jede geplante Ausweisung an Wohnen sowie an Gewerbe der Bedarf sowohl rechnerisch als auch argumentativ nachgewiesen werden.

2. Zur Bedarfsermittlung und den Ergebnissen bestehen seitens der Bürgermeister große Vorbehalte. Die Berechnungen seien nicht aussagekräftig und stimmten mit den Einwohnerentwicklungen der vergangenen Jahrzehnte nicht überein. Die bis zum Jahr 2040 ermittelten prognostizierten Einwohnerzahlen werden angezweifelt.

Der Regionalverband erläutert dazu, dass die sogenannte Plausibilitätsprüfung eine Vorgabe des Landes ist und angewendet werden muss. Die Regierungspräsidien sind an die Plausibilitätshinweise gebunden. Hiernach ergibt sich rein rechnerisch bis zum Jahr 2040 in Möckmühl ein Bedarf an Wohnbauflächen von 6,7 ha, für Jagsthausen, Roigheim sowie für Widdern ist rechnerisch kein Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden. Da in allen Kommunen noch Potenzialflächen sowie Baulücken vorhanden sind, ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen in den Unterlagen konkret zu begründen und der aktuelle Stand der noch vorhandenen Potenzialflächen darzulegen (Flächenverkäufe, eingegangene Bauanträge usw.). Erst wenn dadurch ersichtlich wird, dass zeitnah keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen, könnten Flächenneuausweisungen stattfinden. Neben dem Regionalverband muss auch das Regierungspräsidium Stuttgart den Argumenten folgen, die zu einer Überschreitung des errechneten Bedarfs führen.

3. Zur Zeitplanung der FNP-Fortschreibung besteht das Problem, dass mehrere Bebauungspläne für Freiflächenphotovoltaik im Parallelverfahren anhängig sind. I.d.R. können die Bebauungspläne erst genehmigt werden, wenn der FNP eine gewisse Planreife erlangt hat (Abwägung des Vorentwurfs, abgeschlossene Offenlage des Entwurfs). Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die FNP-Gesamtfortschreibung aufzuspalten (aktuelles Verfahren = 2. Fortschreibung FNP 2040 = „fast Lane“ // in 2-3 Jahren 1. Änderung FNP 2040 = „slow Lane“).

In den aktuell in Bearbeitung befindlichen Entwurf („fast Lane“) sollten nur die Flächen aufgenommen werden, für welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine erheblichen Einwände kamen und die für die weitere Entwicklung der jeweiligen Gemeinde in naher Zukunft unbedingt erforderlich sind. Für die geplanten Wohnbauflächen bedeutet dies, dass der Umfang entweder auf den ermittelten Bedarf reduziert wird oder durch eine

für die TöBs (z.B. Regionalverband) plausible Begründung nachgewiesen werden kann, dass ein Mehrbedarf besteht. Von der Aufnahme neuer Flächen (z.B. auch neue Flächen für Freiflächen-photovoltaik) wird abgeraten, da dies u.U. bei Einwänden im Rahmen der Offenlage zu einer erneuten Offenlage führen und das Verfahren weiter verzögern kann.

4. Für die Städte und Gemeinden stellt sich das weitere Vorgehen wie folgt dar:

Stadt Möckmühl

1. Der Gemeinderat hat Ende November in einer Klausur beschlossen, dass jedem Ortsteil von Möckmühl eine Entwicklung für Wohnen im Rahmen von 0,5 – 1,0 ha zugestanden werden sollte. Herr Dr. Schumm erläutert, dass solche pauschalen Aussagen nicht zielführend sind. Die Idee, im Kernort auf Flächen zu verzichten, um sie auf die Ortsteile aufzuteilen, wird seitens des Regionalverbands kritisch gesehen, da dies der zentralörtlichen Funktion des Kernorts widerspricht.
2. Die Stadt priorisiert die Wohnbauentwicklung im Gebiet Brandhölzle. Dort sind noch 2 Entwicklungsoptionen verfügbar (Brandhölzle IV und V). Das Gebiet Brandhölzle V (südlich angrenzend) befindet sich jedoch im Regionalen Grünzug. Damit die Fläche in den FNP aufgenommen werden kann, ist zunächst eine Änderung des Regionalplans zur Zurücknahme des Grünzugs erforderlich. Ein solches Änderungsverfahren dauert mindestens 1 Jahr, sodass diese Fläche im jetzigen FNP-Verfahren („fast Lane“) herausgenommen wird. Der Regionalverband stellt jedoch in Aussicht, die Änderung für Brandhölzle V mitzutragen, da eine Entwicklung aus raumordnerischer Sicht sinnvoll ist.
3. **Es verbleibt für das jetzige Verfahren („fast Lane“) zunächst lediglich die Fläche Brandhölzle IV (östlich angrenzend).** Diese Fläche ist aus Sicht der TöB unproblematisch. Weitere Wohnbauflächen werden nicht aufgenommen, da für die Regionalplan-Änderung zu Brandhölzle V zwingend der Bedarf nachzuweisen ist. Wenn die Regionalplan-Änderung erfolgreich sein sollte, können im Zuge einer 1. Änderung der FNP-Fortschreibung 2040 („slow Lane“) die Fläche Brandhölzle V sowie ggfs. weitere Wohnbauflächen (je nach Bedarf) ausgewiesen werden.
4. **Bezüglich der gewerblichen Entwicklung wird festgehalten, dass im Moment („fast Lane“) der IGD-Schwerpunkt gemäß dem Raumordnerischen Vertrag nur mit max. 5 ha ausgewiesen werden kann und dies auch nur, wenn der Bedarf konkret nachgewiesen kann.** Herr BM Michler bestätigt, dass diverse Anfragen von Firmen zu 6 – 8 ha vorliegen. Eine weitere gewerbliche Entwicklung ist erst möglich, wenn die Fläche

„Kaufland-Erweiterung“ komplett erschlossen ist. Allerdings gibt auch der Regionalverband zu Bedenken, dass die gewerbliche Entwicklung im Raum Möckmühl und den Nachbargemeinden zu überprüfen ist. Ggfs. sind die IGD-Schwerpunkte zusammen mit Regionalplan-Änderung zur Grünzug-Rücknahme Brandhölzle V zu überarbeiten.

5. Herr BM Michler will die weitere Vorgehensweise im Februar 2025 in einer Gemeinderatssitzung beschließen lassen.

Gemeinde Jagsthausen

1. Herr BM Halter argumentiert, dass eine Entwicklungsperspektive für die Gemeinden im ländlichen Raum bestehen bleiben muss. Es wird ein „Aussterben“ kleinerer Gemeinden befürchtet. Zudem sei es kommunalpolitisch schwierig zu erklären, dass potenzielle Bauherren nach Möckmühl „ausweichen“ müssen, weil in Jagsthausen keine Entwicklung mehr möglich sei. Das Wohngebiet „Steinich“ in Olnhausen wird bis Ende des Jahres 2025 erschlossen sein. Herr BM Halter rechnet mit einer kompletten Aufsiedlung des Gebiets bis Anfang der 2030er. Da der Zeithorizont der FNP-Fortschreibung bis 2040 geht, wäre dann keine Entwicklungsoption mehr vorhanden. Er schlägt einen Raumordnerischen Vertrag vor, in welchem festgehalten wird, dass eine weitere Entwicklung (Keltenweg Süd) erst bebaut werden kann, wenn das Gebiet Steinich aufgesiedelt ist.
2. Herr Dr. Schumm spricht der Gemeinde Jagsthausen ihre Entwicklung nicht ab, nur kann diese eben nicht über die Eigenentwicklung hinausgehen. Er gibt zudem zu Bedenken, dass die Fläche Keltenweg Süd im jetzigen FNP-Verfahren („fast Lane“) keine Dringlichkeit haben kann, wenn die Erschließung für ein 3,4 ha großes Wohngebiet (Steinich) erst in diesem Jahr beginnt. **Als Kompromiss wird vereinbart, dass die Fläche Keltenweg Süd im jetzigen Verfahren („fast Lane“) entfällt.** Stattdessen kann diese im Rahmen der in 2-3 Jahren geplanten 1. Änderung der FNP-Fortschreibung 2040 („slow Lane“) aufgenommen werden, wenn zu diesem Zeitpunkt auch der Bedarf nachgewiesen wird.
3. Darüber hinaus steht für die Fläche Keltenweg Süd noch eine Ausnahme vom Landschaftsschutzgebiet aus. Zwar hat das Landratsamt eine Ausnahme in Aussicht gestellt und es gibt auch bereits eine Ersatzfläche für das Landschaftsschutzgebiet. Jedoch muss diese Ausnahme erst genehmigt sein, bevor die Fläche in den FNP aufgenommen werden kann.

Gemeinde Roigheim

1. Der Regionalverband sieht ein weiteres Entwicklungspotenzial, auch aufgrund des vorhandenen Bahnanschlusses. Die Gemeinde favorisiert die Wohnbauentwicklung angrenzend an das bestehende Gebiet Wolfshaus. Allerdings bereiten beim Gebiet Wolfshaus West zahlreiche naturschutzfachliche Restriktionen Probleme. Es wurden im Gemeinderat weitere Optionen diskutiert. **Da jedoch, wie unter Punkt 3 auf S. 2 beschrieben, keine neuen Flächen in den aktuellen Entwurf („fast Lane“) aufgenommen werden, für die derzeit kein ausreichender Bedarf nachgewiesen werden kann, entfällt die Fläche Wolfshaus West zunächst.** Wie für Möckmühl und Jagsthausen beschrieben, könnte eine weitere Entwicklung in 2-3 Jahren mit einer 1. FNP-Änderung („slow Lane“) erfolgen. Über diese Möglichkeiten muss die Gemeinde zu gegebener Zeit beraten.

Stadt Widdern

1. **Herr BM Kopf führt aus, dass er auf die geplante Fläche Hagenbusch II verzichten und die geplante Fläche Stäfflensäcker auf ca. 1,5 ha reduzieren kann.**
2. Für die Begründung des Mehrbedarfs führt er auf, dass in den vorhandenen Baugebieten bereits sehr viel bebaut und verkauft wurde. Die prognostizierte Einwohnerzahl des Statistischen Landesamts sieht Herr Kopf bereits bis 2030 deutlich überschritten. **Herr Kopf wird zur Vorabstimmung eine Begründung seiner Prognosen an den Regionalverband übermitteln, die im Anschluss, in den Entwurf der 2. FNP Fortschreibung 2040 („fast Lane“) aufgenommen werden muss (vor Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).**
5. Weiteres Vorgehen
Herr BM Michler als Verbandsvorsitzender der VVG schlägt vor, den Entwurf der FNP-Fortschreibung mit allen besprochenen Änderungen in einer Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses im März 2025 beraten und die Offenlage beschließen zu lassen. Dies setzt voraus, dass bis dahin alle Gemeinden die weitere Vorgehensweise in ihren Gremien beschlossen haben und der Regionalverband die Begründung zu ausgewiesenen Mehrbedarfen (Stadt Widdern) akzeptiert hat.

Aufgestellt:
Studio Stadtlandschaften
i.A. Christin Herbst

Stuttgart, 20.01.2025
letztmalig geändert: 07.02.2025