

Stadt Schwaigern

# Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 621.33	TOP 8	Datum 09.12.2025	Nummer der Vorlage GR 11/2026
-------------------------------------	-------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	am 23.01.2026	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 24.07.2025	nicht öffentlich	Information
vVG Schwaigern-Massenbachhausen	am 09.12.2024	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 16.09.2024	öffentlich	Entscheidung

**Betreff:**  
**2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Schwaigern / Massenbachhausen (Zieljahr 2040);**  
 - Beratung und Zustimmung der potenziellen Siedlungsflächen  
 - Einleitungsbeschluss zur Fortschreibung  
 - Weisungsbeschluss für die Vertreter der Stadt Schwaigern in der Verbandsversammlung der vVG Schwaigern / Massenbachhausen

Sachverständiger:	
Durch HH-Plan abgedeckt:	
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Ausser-/Überplanmäßig:	
Kosten für Folgejahre:	

**Beschlussvorschlag:**

- Den vorgestellten Flächenvorschlägen (entsprechend dem Verwaltungsvorschlag in der beigefügten Präsentation) zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Schwaigern / Massenbachhausen wird zugestimmt.
- Die Vertreter der Stadt Schwaigern in der Verbandsversammlung der vVG Schwaigern / Massenbachhausen werden mit der Zustimmung zum Einleitungsbeschluss „Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft wird fortgeschrieben.“ entsprechend den dargestellten Flächen beauftragt.
- Die Vertreter der Stadt Schwaigern in der Verbandsversammlung der vVG Schwaigern / Massenbachhausen werden weiter ermächtigt, zur Durchführung des erforderlichen Verfahrens den weiteren erforderlichen Beschlüssen zuzustimmen. Sollten die Flächenvorschläge geändert werden müssen, ist zuerst eine erneute Behandlung im Gemeinderat erforderlich, sodass das Verfahren weiter durchgeführt werden kann.

**Beratungsergebnis**

Gremium					Sitzung am	TOP				
<input type="checkbox"/>	Einstimmig	<input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/>	Abweichend. Beschluss (Rückseite)

## **Sachdarstellung:**

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein wichtiges Planungsinstrument zur Steuerung der räumlichen Stadtentwicklung auf kommunaler Ebene und ist gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung, die in die Zuständigkeit der Kommunen fällt. Der FNP als vorbereitender Bauleitplan wird für das gesamte Stadt bzw. Gemarkungsgebiet aufgestellt und enthält die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung von 10 – 15 Jahren. Aus dem FNP sind die Bebauungspläne zu entwickeln, die verbindliche Regelungen über für die Bebauung für Teile des Stadt- bzw. Gemeindegebietes treffen.

Der aktuell wirksame FNP (1. Fortschreibung) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwaigern / Massenbachhausen (vVG) trat im Mai 2006 mit dem Zieljahr 2017 in Kraft. Da das Zieljahr inzwischen weit überschritten ist, befürworteten die Mitglieder des Gemeinderates und der vVG in jeweils öffentlicher Sitzung die 2. Fortschreibung mit dem Zieljahr 2040.

Als Diskussionsgrundlage der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans erarbeitete die Verwaltung einen Vorschlag potenzieller Siedlungsflächen für künftige Wohn- und Gewerbeflächen. Hierbei wurden sowohl die im bestehenden Flächennutzungsplan vorhandenen Flächen, die bis heute nicht entwickelt / bebaut worden sind, als auch mögliche neu hinzukommende Flächen betrachtet. Bei der Suche nach potenziellen Flächen wurden zum einen die fach- und regionalplanerischen Vorgaben, die zum Ausschluss von Flächen für Siedlungserweiterung führen (FFH-Gebiete, Schutzgebiete, Biotope, Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, etc.), sowie die städtebauliche Eignung (möglichst kompakter Siedlungskörper, Vermeidung von Zersiedlung, geeignete Topographie, gute Erschließbarkeit (Verkehr, Ver- und Entsorgung), Vermeidung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, Grundstücke im städtischen Eigentum, etc.) berücksichtigt.

Die in der Diskussion stehenden Flächen sind in der als Anlage 1 beigefügten Präsentation ersichtlich. Weiter ist in der Präsentation auch ein Verwaltungsvorschlag bezüglich des Umgangs mit der jeweiligen potenziellen Siedlungsfläche dargestellt sowie ein möglicher Zeitplan aufgezeigt. Der Gemeinderat wurde bereits in nichtöffentlicher Sitzung am 24. Juli 2025 über die potenziellen Flächen informiert und positive Signale wurden seitens des Gremiums geäußert.

Auf Datengrundlage der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes beträgt der ermittelte Nettowohnbauflächenbedarf für Schwaigern inkl. Stadtteilen 19,30 ha. Folglich dürfen maximal 19,30 ha letztlich in der 2. Fortschreibung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Mischgebietsflächen werden dabei mit 50 % angerechnet. Da ggf. Flächen im Rahmen des Verfahrens aufgrund eingegangener Stellungnahmen oder durch das Gremium (wieder) herausgenommen werden können, möchte die Verwaltung bewusst mit einem größeren als letztlich möglichen Nettowohnbauflächenbedarf in das Verfahren einsteigen.

Die potenziellen Flächen werden dem Gremium in der Sitzung vorgestellt.

Ziel soll sein, die potenziellen Siedlungsflächen festzulegen und die Vertreter der Stadt Schwaigern für die weiteren erforderlichen Beschlüsse im Verfahren entsprechend zu ermächtigen. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwaigern / Massenbachhausen soll anschließend zeitnah tagen, sodass das planungsrechtliche Verfahren in der vVG Sitzung mit dem Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange angeordnet werden kann. Sollten die Flächenvorschläge geändert werden müssen, ist zuerst eine erneute Behandlung im Gemeinderat erforderlich, sodass das Verfahren weiter durchgeführt werden kann.

Die Gemeinde Massenbachhausen wird den Sachverhalt bezogen auf den Bereich Massenbachhausen ebenfalls in ihrer Gemeinderatsitzung am 23. Januar 2026 behandeln und um Zustimmung bitten.

Schwaigern, 09.12.2025

gez.  
Sabine Rotermund  
Bürgermeisterin

gez.  
Christoph Hamberger  
Bauamtsleiter

**Anlage:** Präsentation „2. Fortschreibung des FNPs der vVG Schwaigern / Massenbachhausen, Sachstand Bereich Stadt Schwaigern



## 2. Fortschreibung des FNP der vVG Schwaigern / Massenbachhausen Zieljahr 2040

Bereich Stadt Schwaigern  
- Sachstand -





# Inhalt



1. Was ist ein Flächennutzungsplan?
2. Planungsanlass
3. Ermittelter Wohnbauflächenbedarf
4. Vorgehensweise bei der Suche nach potenziellen Entwicklungsflächen
5. Übersicht potenzielle Siedlungsflächen
6. Zusammenfassung
7. Weiteres Vorgehen / möglicher Zeitplan

# Was ist ein Flächennutzungsplan?



- Ein Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt für die Gemeinde die nach voraussehbaren Bedürfnissen beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (i. d. R. zwischen 10-15 Jahre) in den Grundzügen dar
- Im Flächennutzungsplan können die langfristige Art der Bodennutzung eines Gemeindegebiets dargestellt werden (Wohnbauflächen, Mischbauflächen, Gewerbeflächen, Landwirtschaftsflächen, Waldflächen, etc.)
- Im Flächennutzungsplan können zudem Verkehrsnetze, Versorgungsleitungen, etc. dargestellt werden
- Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind i. d. R. nicht „parzellenscharf“
- Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln



# Planungsanlass

- Bauleitpläne (Flächennutzungsplan + Bebauungsplan) sind von der Gemeinde aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist" (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- Das Zieljahr 2017 des bestehenden Flächennutzungsplan ist weit überschritten, aufgrund dessen wird eine Gesamtfortschreibung mit dem Zieljahr 2040 durchgeführt
  - dadurch wird der Flächennutzungsplan seiner Funktion als vorbereitende Bauleitplanung wieder gerecht
- Wesentlicher Bestandteil, um die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinden darstellen zu können, ist u. a. eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung

# Ermittelter Wohnbauflächenbedarf



## Vorgaben Land BW für die Ermittlung Wohnbauflächenbedarf

- Um neue Wohnbauflächen im FNP für eine Gemeinde ausweisen zu können, muss ein Bedarf (in Hektar) nachgewiesen werden
- Das Land BW hat für den Wohnbauflächenbedarf ein sogenanntes Hinweispapier erstellt, nach welchem die Berechnung für den Wohnbauflächenbedarf erfolgen muss.
- Mit dem Hinweispapier des Landes BW soll eine Plausibilitätsprüfung für den Wohnbauflächenbedarf erfolgen, welche von der Genehmigungsbehörde auch zwingend geprüft wird

# Ermittelter Wohnbauflächenbedarf



*Datengrundlage: Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes*

➤ **Nettowohnbauflächenbedarf für Schwaigern inkl. Stadtteilen: 19,30 ha**

	Schwaigern
Ausgangsbewölkerung (Ende 2023)	11.614
Prognose Bevölkerung (bis 2040)	12.094
Einwohnerentwicklung (bis 2040)	+ 480
Rückgang Belegungsdichte	+ 592
Fiktiver Einwohnerzuwachs	+ 1.072
<b>Bruttoflächenbedarf* (ha)</b>	<b>21,44</b>
Innenentwicklungspotential** (ha)	2,14
<b>Nettoflächenbedarf (ha)</b>	<b>19,30</b>

# Vorgehensweise bei der Suche nach potenziellen Entwicklungsflächen



- Fach- und regionalplanerische Vorgaben, die zum Ausschluss von Flächen für die Siedlungsentwicklung führen
  - FFH-Gebiete
  - Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet Zone I + II, ...)
  - § 30 Biotop Offenland
  - Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
  - Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
  - ...
  - ...
- Keine Siedlungsentwicklung auf Flächen, die von diesen regional- und fachplanerischen Festlegungen überlagert werden

# Vorgehensweise bei der Suche nach potenziellen Entwicklungsflächen



- Städtebauliche Eignung
  - möglichst kompakter Siedlungskörper
  - Vermeidung von Zersiedlung
  - geeignete Topographie
  - gute Erschließbarkeit (Verkehr, Ver- und Entsorgung)
  - Vermeidung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Beeinträchtigung von Blickbeziehungen, Beeinträchtigung von Naherholungsfunktionen, Negative Auswirkung auf die Wertigkeit der Artenausstattung,...)
  - ...

# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen

## Kernstadt Schwaigern

- bereits im FNP 2017 enthaltene Siedlungsflächen (bis heute nicht entwickelt / bebaut)
- weitere potenzielle Siedlungsflächen (bisher nicht im FNP 2017 enthalten)

**W** = Wohnbaufläche

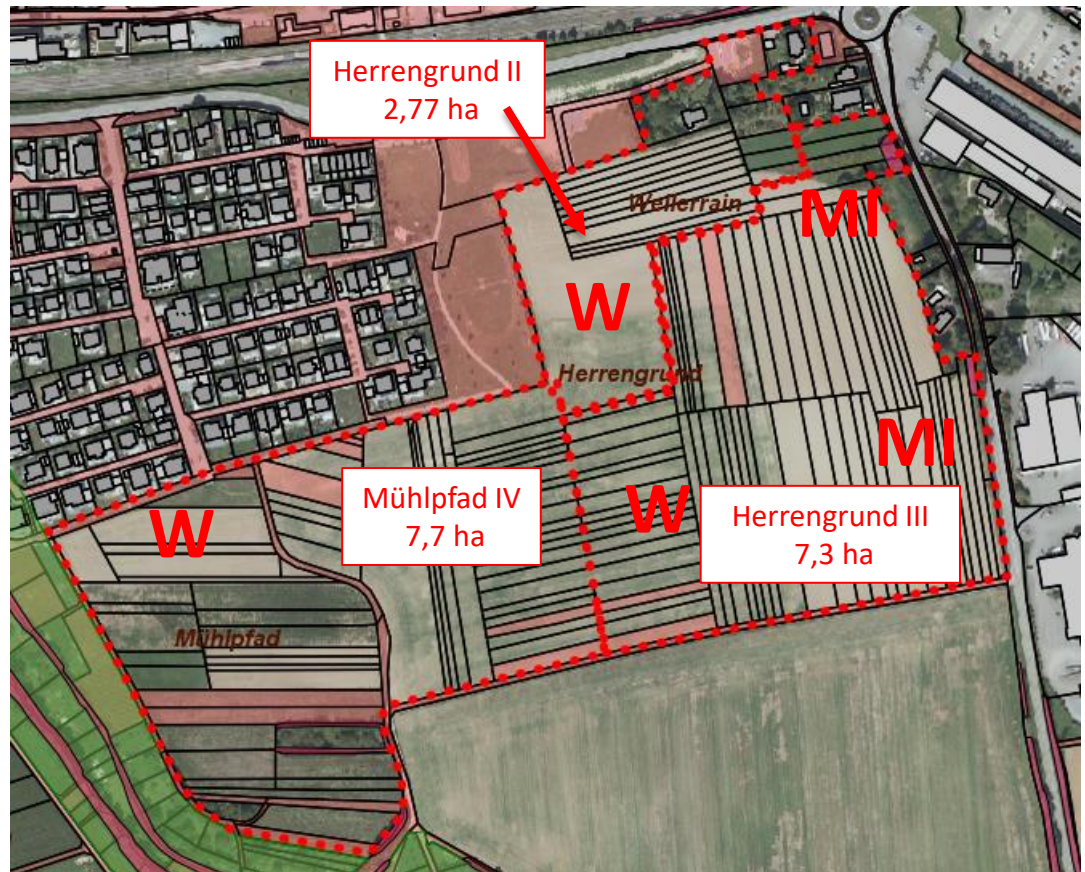
**MI** = Mischfläche

## Bemerkungen:

**MP IV** = Verfahrensabschluss realistisch

**HG II** = Ringschluss zu HG I

**HG III** = Lärmkonflikte aufgrund angrenzendem Gewerbe ⚡



# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen

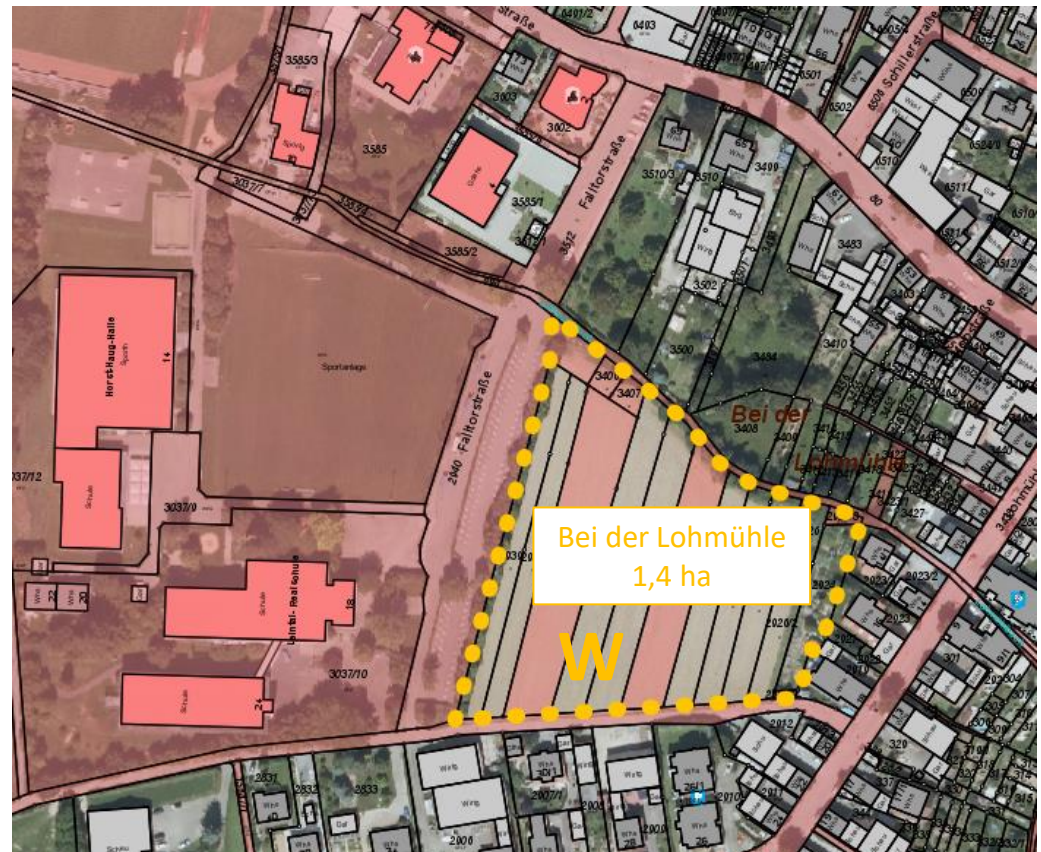
## Kernstadt Schwaigern

- bereits im FNP 2017 enthaltene Siedlungsflächen (bis heute nicht entwickelt / bebaut)
- weitere potenzielle Siedlungsflächen (bisher nicht im FNP 2017 enthalten)

**W** = Wohnbaufläche

## Bemerkungen:

- geringe Eigentümeranzahl
- 29,5 % der Gesamtfläche bereits im städtischen Eigentum
- zentrale Lage, gute Erschließung
- ggf. Stromversorgungskonzept möglich
- Lohmühlgraben erlebbar machen





# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen



## Bilder der „neuen potenziellen“ Fläche

Bei der Lohmühle, Schwaigern



# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen

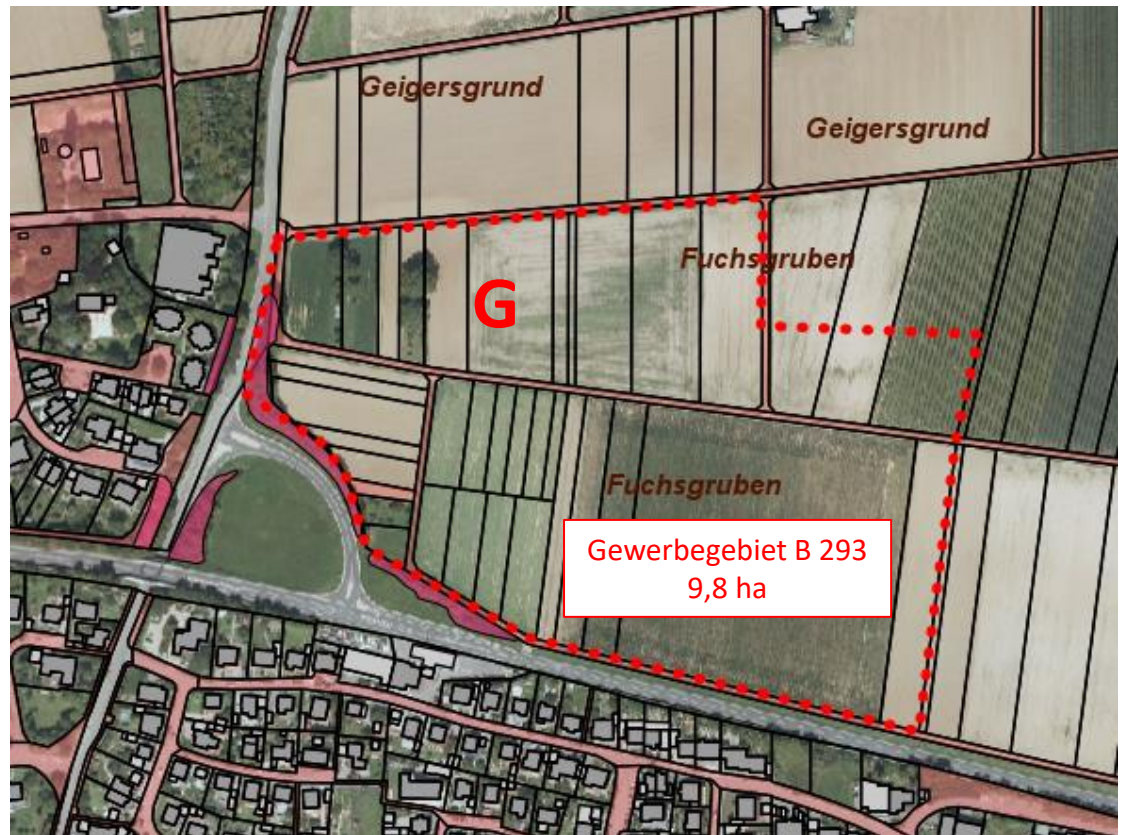
## Kernstadt Schwaigern

- bereits im FNP 2017 enthaltene Siedlungsflächen (bis heute nicht entwickelt / bebaut)
- weitere potenzielle Siedlungsflächen (bisher nicht im FNP 2017 enthalten)

**G** = Gewerbefläche

## Bemerkungen:

- Bebauungsplan rechtskräftig
- Umlegungsverfahren: bisher keine Einigung mit allen Eigentümern
- Zentrale Lage





# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen

## Kernstadt Schwaigern

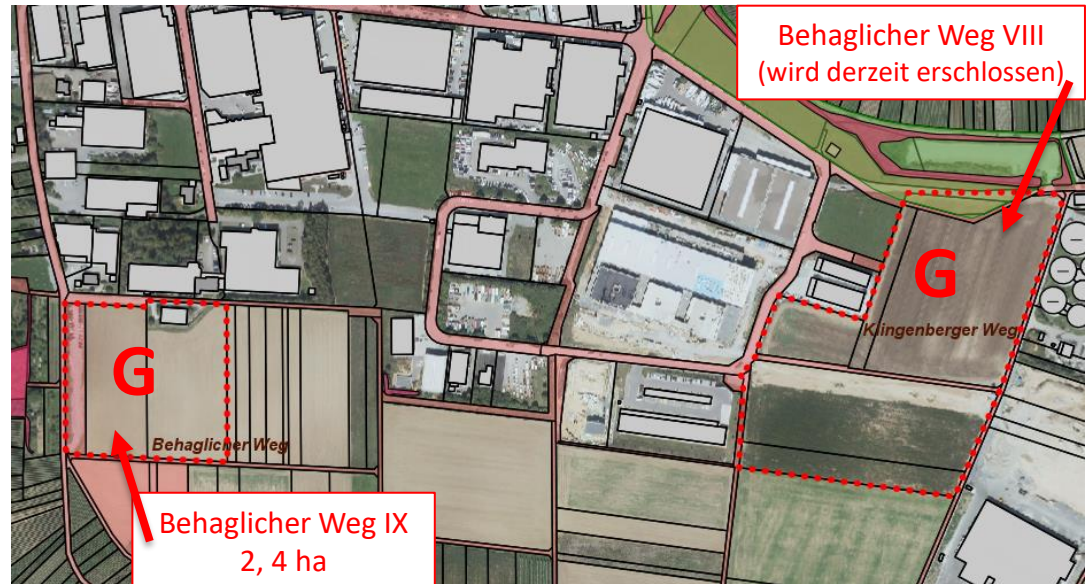
- bereits im FNP 2017 enthaltene Siedlungsflächen (bis heute nicht entwickelt / bebaut)
- weitere potenzielle Siedlungsflächen (bisher nicht im FNP 2017 enthalten)

**G** = Gewerbefläche

## Bemerkungen:

**BW VIII** = wird derzeit erschlossen

**BW IX** = einfache Erschließung, geringe Anzahl der Eigentümer



# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen



## Massenbach

- bereits im FNP 2017 enthaltene Siedlungsflächen (bis heute nicht entwickelt / bebaut)
- weitere potenzielle Siedlungsflächen (bisher nicht im FNP 2017 enthalten)

**W** = Wohnbaufläche

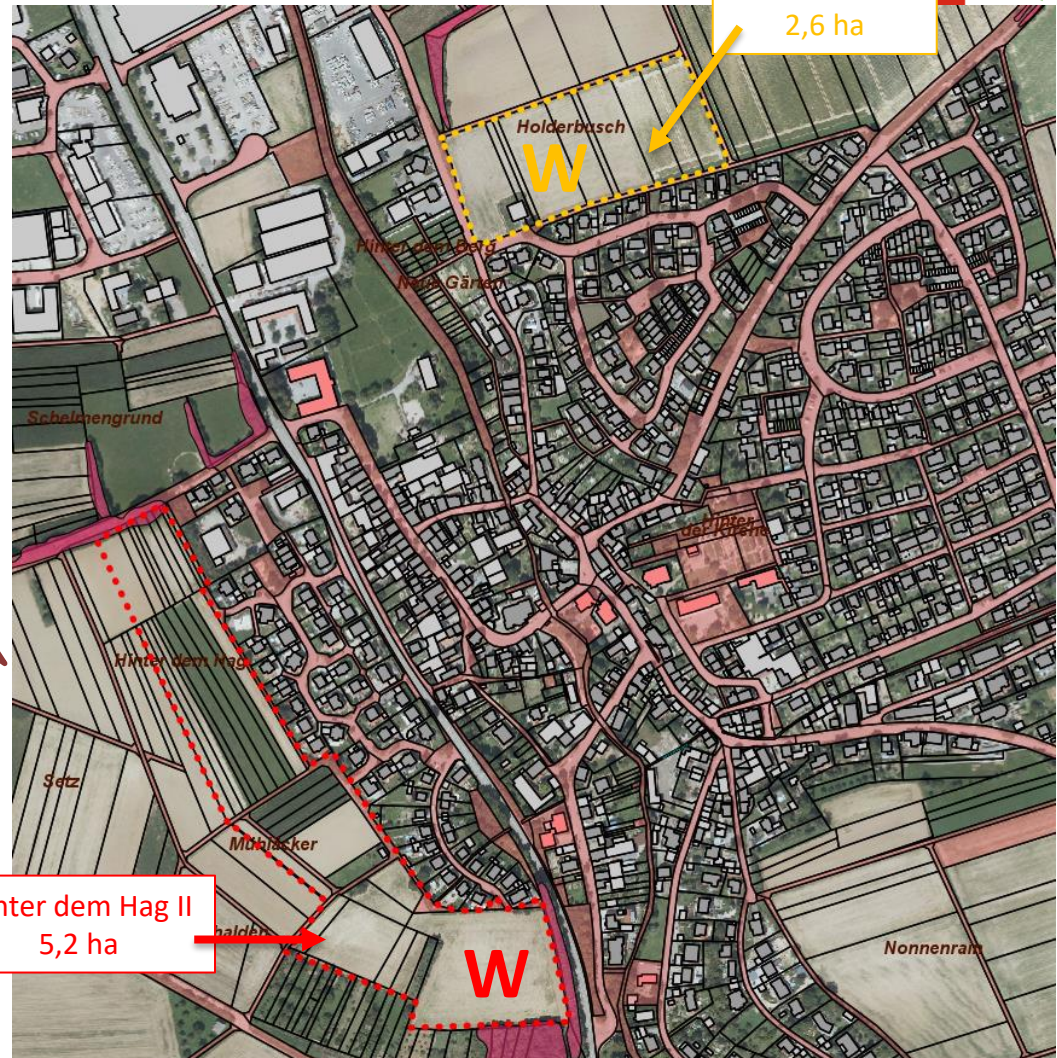
## Bemerkungen:

### Hinter dem Hag II

Herausfordernde Erschließung, viele ET und schwierige Konstellation (Erbbaurecht)

### Holderbusch

Einfache Erschließung, geringe Eigentümeranzahl, Erweiterungsoption





# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen



## Bilder der „neuen potenziellen“ Fläche

Holderbusch, Massenbach



# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen

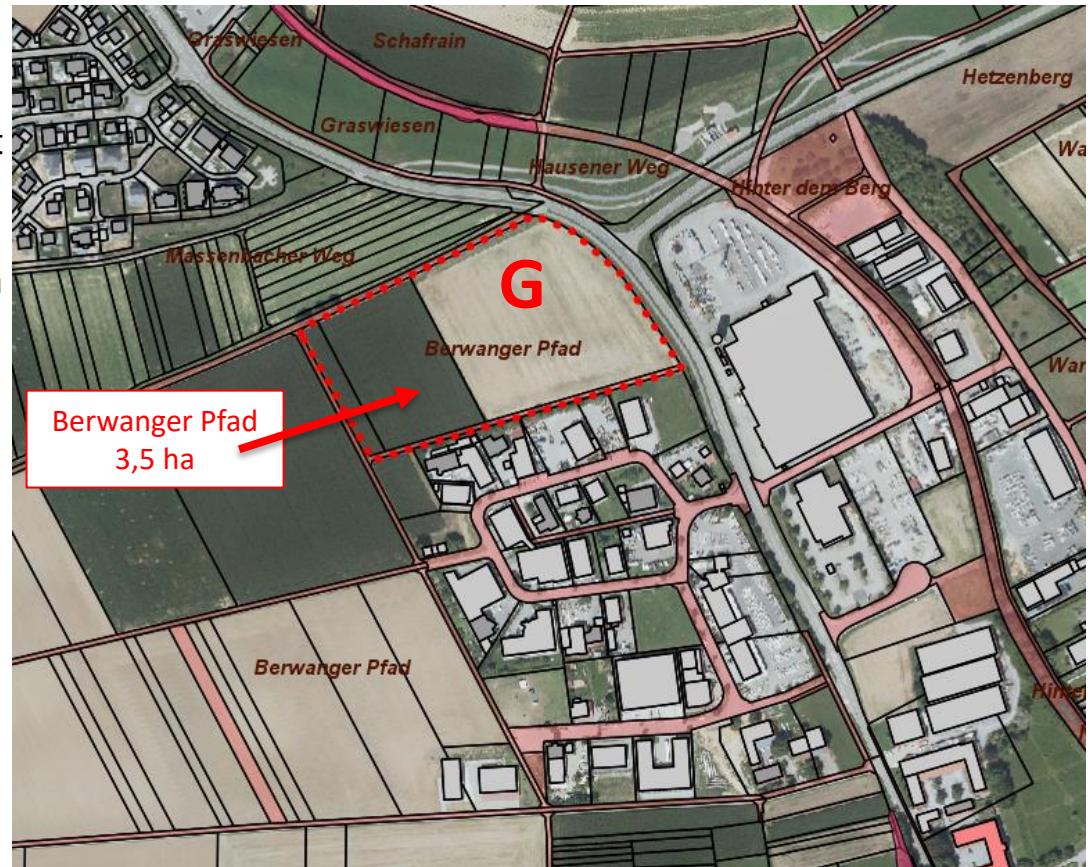
## Massenbach Nord

- bereits im FNP 2017 enthaltene Siedlungsflächen (bis heute nicht entwickelt / bebaut)
- weitere potenzielle Siedlungsflächen (bisher nicht im FNP 2017 enthalten)

**G** = Gewerbefläche

## Bemerkungen:

- Einfache Erschließung
- Gute, zentrale Lage
- Geringe Eigentümeranzahl



# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen

## Stetten Ost

- bereits im FNP 2017 enthaltene Siedlungsflächen (bis heute nicht entwickelt / bebaut)
- weitere potenzielle Siedlungsflächen (bisher nicht im FNP 2017 enthalten)

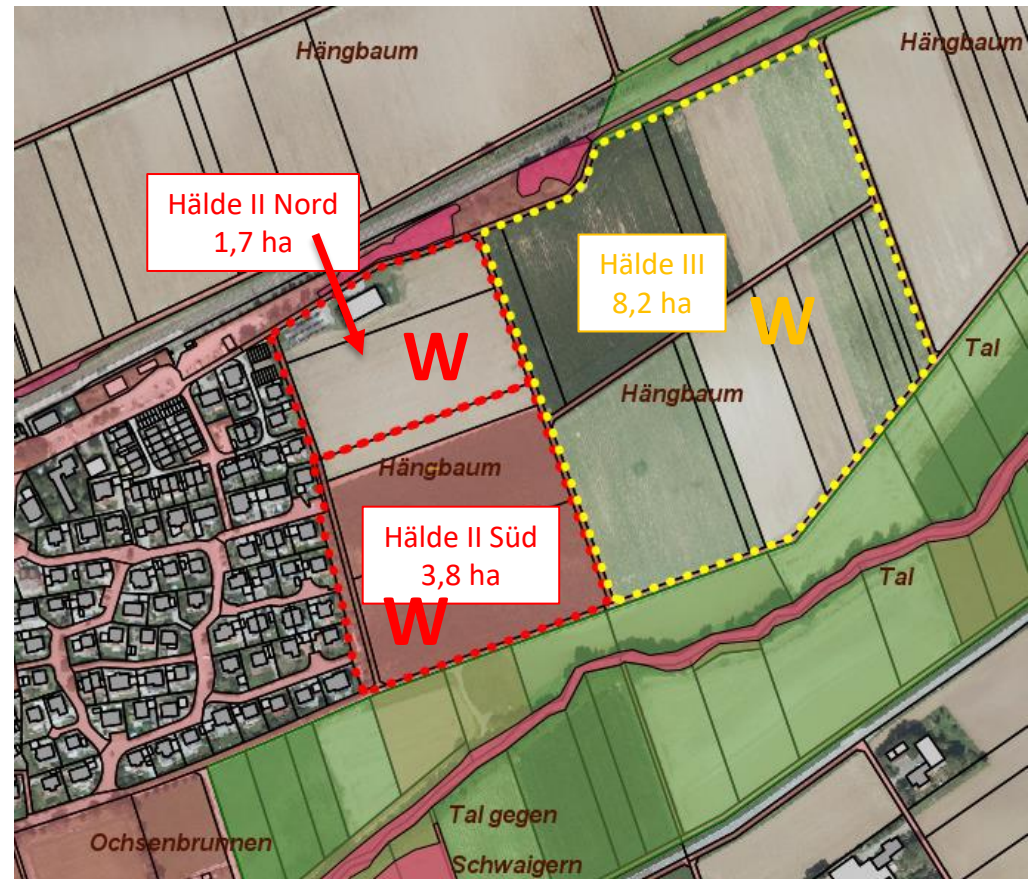
**W** = Wohnbaufläche

## Bemerkungen:

**H II Süd** = BPL rechtskräftig, Verfahrensabschluss realistisch

**H II Nord** = einfache Erschließung, wenig ET aber schwierige Konstellation

**Hälde III** = einfache Erschließung, wenig ET, Verkehrsanbindung nicht optimal





# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen



## Bilder der Flächen

Hälde II Süd + Hälde III, Stetten



# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen

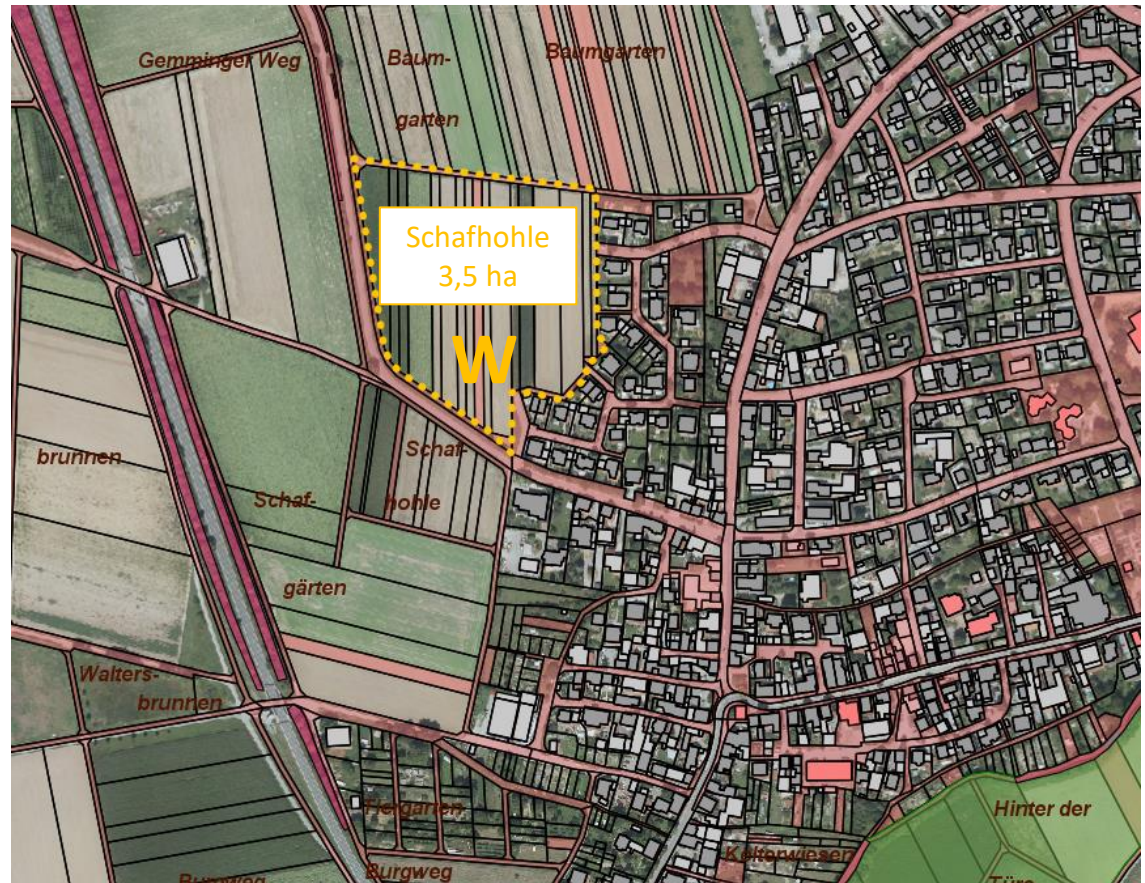
## Stetten West

- bereits im FNP 2017 enthaltene Siedlungsflächen (bis heute nicht entwickelt / bebaut)
- weitere potenzielle Siedlungsflächen (bisher nicht im FNP 2017 enthalten)

**W** = Wohnbaufläche

## Bemerkungen:

- einfache Erschließung
- wenig Eigentümer
- optimale Verkehrsanbindung





# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen



## Bilder der „neuen potenziellen“ Fläche

Schafhöhle, Stetten



# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen

## Stetten Süd-West

- bereits im FNP 2017 enthaltene Siedlungsflächen (bis heute nicht entwickelt / bebaut)
- weitere potenzielle Siedlungsflächen (bisher nicht im FNP 2017 enthalten)

**G** = Gewerbefläche

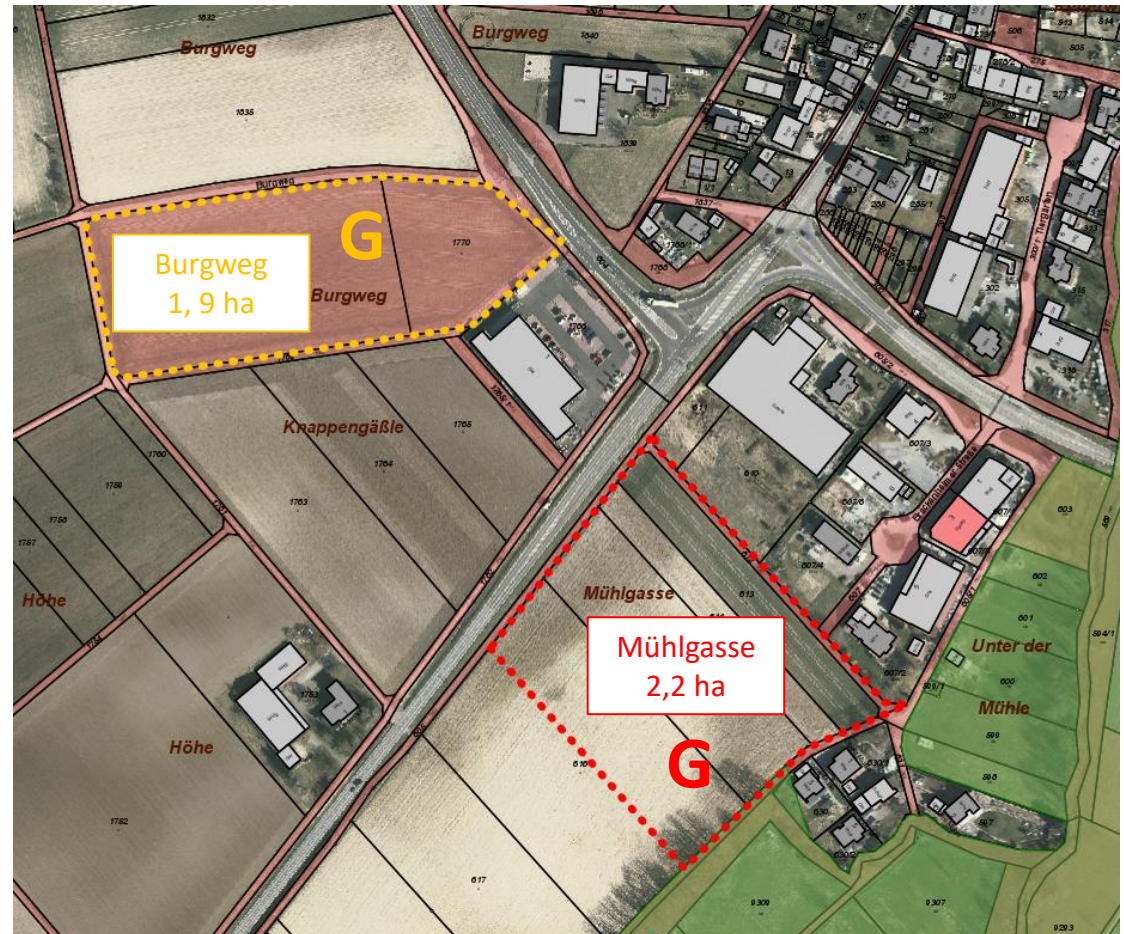
## Bemerkungen:

### Burgweg

- alle Flächen im Städt. Eigentum
- Gute, zentrale Lage

### Mühlgasse

- Einfache Erschließung
- Gute, zentrale Lage
- Geringe Eigentümeranzahl



# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen



## Niederhofen

- bereits im FNP 2017 enthaltene Siedlungsflächen (bis heute nicht entwickelt / bebaut)
- weitere potenzielle Siedlungsflächen (bisher nicht im FNP 2017 enthalten)

**W** = Wohnbaufläche, **MI** = Mischfläche

## Bemerkungen:

### Hälden II

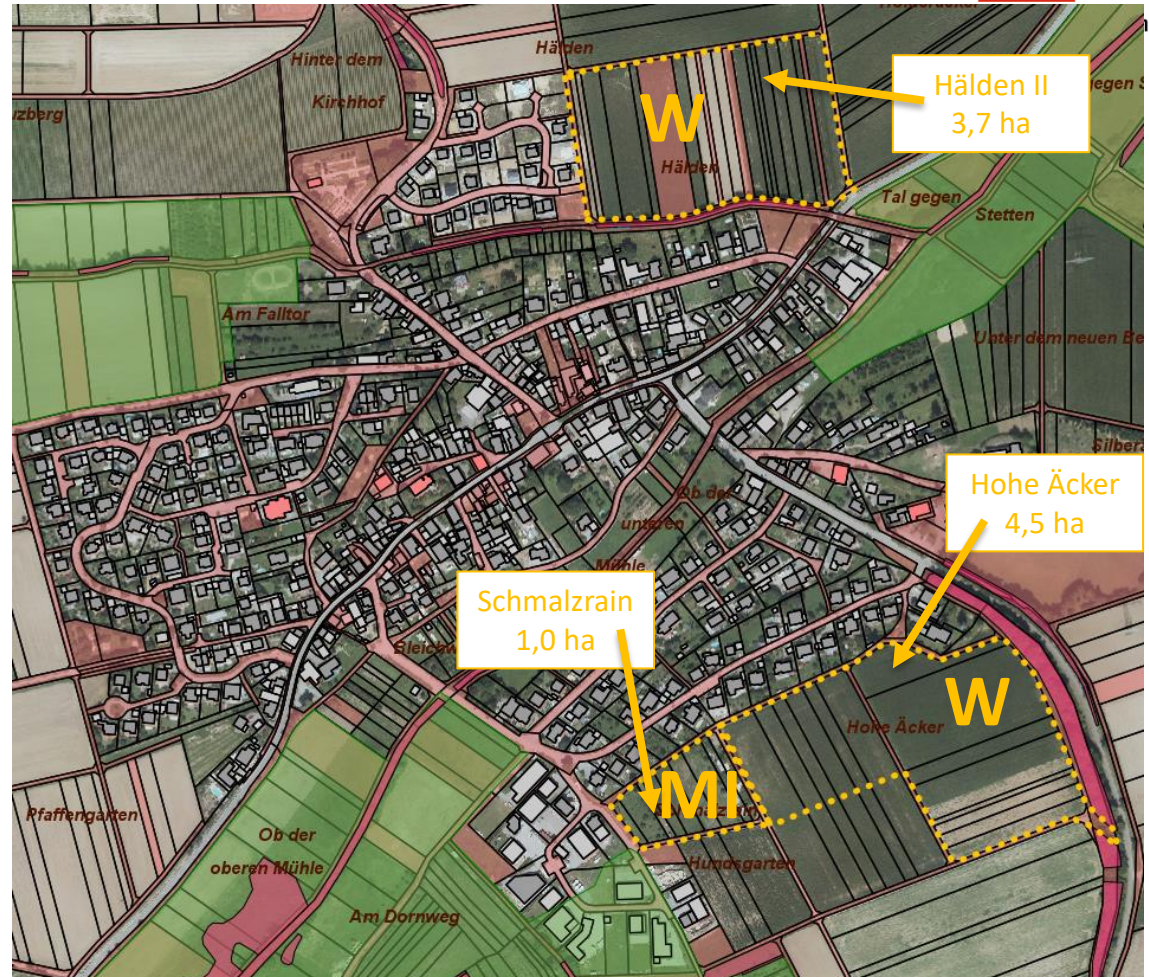
einfache Erschließung, wenig ET, gute Verkehrsanbindung

### Schmalzrain

einfache Erschließung, wenig ET, gute Verkehrsanbindung

### Hohe Äcker

Schwierigere Erschließung, wenig ET





# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen



## Bilder der „neuen potenziellen“ Flächen

Hälden II, Niederhofen





# Übersicht potenzielle Siedlungsflächen



## Bilder der „neuen potenziellen“ Flächen

Schmalzrain + Hohe Äcker, Niederhofen



# Zusammenfassung der potenziellen Siedlungsflächen



Stadtteil	Gebiet	in FNP 2017	ha	Bemerkung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
Kernstadt Schwaigern	Mühlpfad IV (W)	ja	7,7	Verfahrensabschluss realistisch Ringschluss zu Herrengrund I Lärmkonflikte aufgrund angrenzendem Gewerbe	beibehalten
	Herrengrund II (W)	ja	2,77		beibehalten
	Herrengrund III (W, MI)	ja	<del>7,3</del>		streichen
	Bei der Lohmühle (W)	nein	1,4	wenig ET, zentrale Lage	aufnehmen
Kernstadt Schwaigern	Gewerbegebiet B 293 (G)	ja	9,8	Umlegungsverfahren: bisher keine Einigkeit mit allen Eigentümern	beibehalten
	Behaglicher Weg IX (G)	ja	2,4	Einfache Erschließung, wenig ET	beibehalten
Massenbach	Hinter dem Hag II (W)	ja	<del>5,2</del>	herausfordernde Erschließung, viele ET und schwierige Konstellation (Erbbaurecht)	streichen
	Holderbusch (W)	nein	2,6	Einfache Erschließung, wenig ET	aufnehmen
	Berwanger Pfad (G)	ja	3,5	Einfache Erschließung, wenig ET	beibehalten

# Zusammenfassung der potenziellen Siedlungsflächen



Stadtteil	Gebiet	in FNP 2017	ha	Bemerkung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
Stetten	Hälde II Süd (W)	ja	3,8	Verfahrensabschluss realistisch einfache Erschließung, wenig ET aber schwierige Konstellation	beibehalten streichen
	Hälde II Nord (W)	Ja	<del>1,7</del>		
	Hälde III (W)	nein	8,2	einfache Erschließung, wenig ET, Verkehrsanbindung nicht optimal	streichen
	Schafhohle (W)	nein	3,5	einfache Erschließung, wenig ET, optimale Verkehrsanbindung	aufnehmen
	Mühlgasse (G)	ja	2,2	einfache Erschließung, wenig ET, gute Verkehrsanbindung	beibehalten
	Burgweg (G)	nein	1,9	Städtische Flächen, gute Lage	aufnehmen
Niederhofen	Hälden II (W)	nein	3,7	einfache Erschließung, wenig ET, gute Verkehrsanbindung	aufnehmen
	Schmalzrain (MI)	nein	1,0	einfache Erschließung, wenig ET, gute Verkehrsanbindung	aufnehmen
	Hohe Äcker (W)	nein	4,5	schwierigere Erschließung, wenig ET	streichen

# Zusammenfassung der potenziellen Siedlungsflächen



Bauflächenbedarf gesamt entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung:

- **Wohnfläche** 25,47 ha
- **Mischfläche** 1,00 ha
- **Gewerbefläche** 19,8 ha

**!!!**  
Ermittelter  
Nettowohnbauflächenbedarf  
**19,30 ha**

# Weiteres Vorgehen / möglicher Zeitplan



Informierung der Gemeinderäte über mögliche Flächenpotentiale für Gebietsausweisungen	nichtöffentlich Gemeinderat	07/2025 ✓
Informierung und Beratung der Gemeinderäte über mögliche Flächenpotentiale für Gebietsausweisungen + <b>Weisungsbeschluss</b>	öffentlich Gemeinderat	01/2026
Fertigstellung der FNP-Unterlagen für vVG-Sitzung	IFK / Verwaltung	02/03 2026
Vorstellung der Ergebnisse der Beratung; Beschluss zur Einleitung des Verfahrens, Entwurfsvorstellung und Entwurfsanerkennung, Anordnung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; ----- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	vVG  IFK / Verwaltung	04 bis 06/2026
Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen, Erstellung der Abwägungsvorschläge, Anpassung der FNP-Unterlagen	IFK	07 bis 10/2026
Ggf. Informierung und Beratung der Gemeinderäte	Gemeinderat	
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Entwurfsanerkennung, Anordnung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; ----- Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	vVG  IFK / Verwaltung	11/2026 bis 01/2027
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen, Erstellung der Abwägungsvorschläge, ggf. Anpassung der FNP-Unterlagen	IFK	02 bis 04/2027
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Feststellungsbeschluss	vVG	05/2027
Genehmigung der FNP Gesamtfortschreibung durch das Landratsamt Heilbronn	LRA HN	06/2027
Bekanntmachung des Genehmigungserlasses des Landratsamtes -> <b>FNP wird wirksam</b>	Verwaltung	<b>07/2027</b>



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.