

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

6. Änderung

im Bereich der Einbeziehungssatzung
„Am Flecken“ in Demmingen

Begründung

Entwurf

Stand: 11.05.2026

Bearbeitung:

Sandra Gansloser
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng. Stadtplanung

Elmira Nasri
M.Sc. Integrierte Urbanistik und Nachhaltiges Design

Aufgestellt
Giengen a.d.Brenz, xx.xx.xxxx

.....
Sandra Gansloser
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng.

Anerkannt und ausgefertigt
Dischingen, xx.xx.xxxx

.....
Dirk Schabel
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A. Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung.....	5
B. Alternativenprüfung.....	6
C. Einordnung in übergeordnete Planung.....	8
D. Lage und Grösse des Plangebiets	13
E. Flächenveränderung	13
F. Bodenwerte	13
G. Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans	14
H. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	15
I. Verfahrensvermerke	16
J. Anhang	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aktuell gültiger Flächennutzungsplan des Gemeinde Dischingen.....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035.....	12
Abbildung 3: Auszug aus der Bodenpotenzialkarte	14

A. Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

In der Gemeinde Dischingen, Ortsteil Demmingen, wird die Einbeziehungssatzung „Am Flecken“, Flurstück 439/1, erarbeitet, um zwei geplante Wohnbauvorhaben in Verbindung mit dem Flurstück Nr. 54/1, dem elterlichen und eigenen Betrieb, zu realisieren.

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil von Demmingen, zwischen den bestehenden Mischbauflächen und den Flächen für die Landwirtschaft. Auf der Ostseite verläuft die Straße „Am Flecken“.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan nicht mehr den aktuellen Planungsabsichten entspricht, soll dieser geändert und die Fläche künftig als Mischgebiet dargestellt werden.

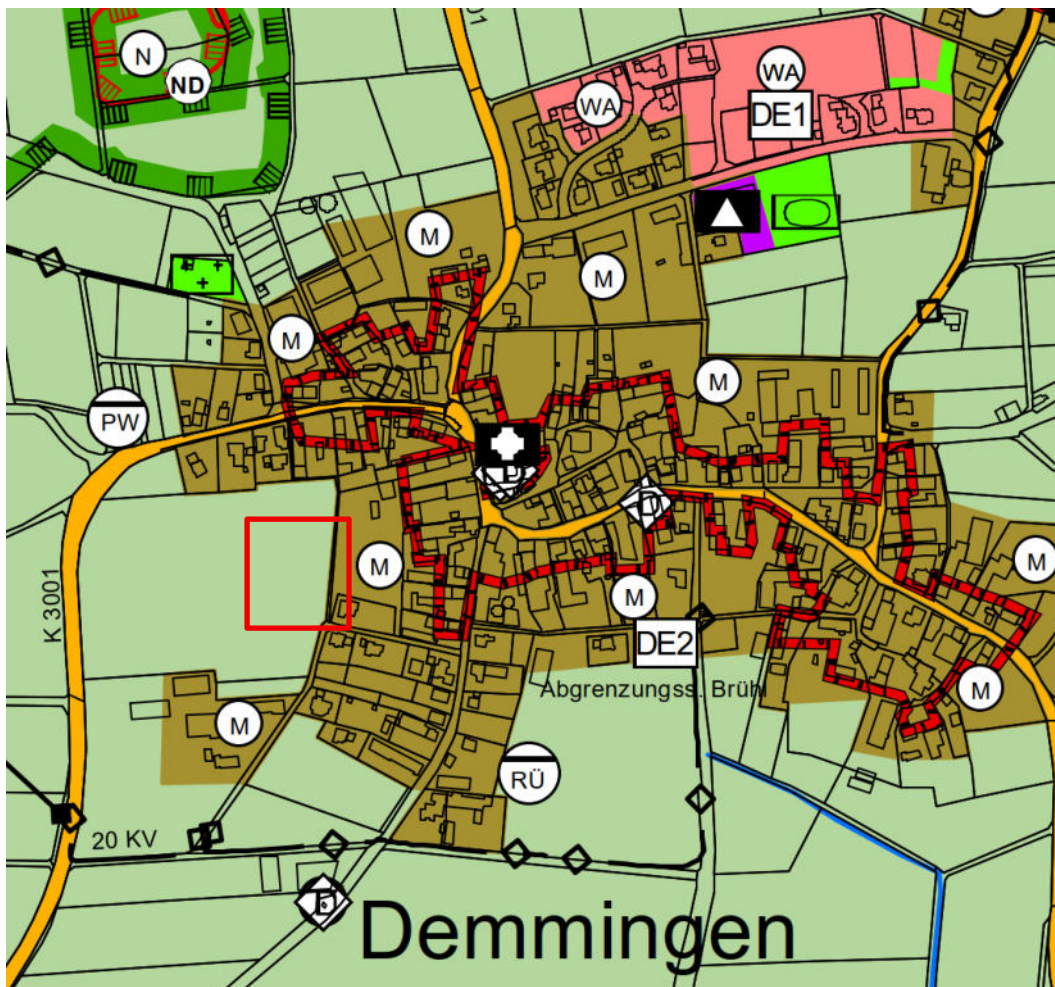


Abbildung 1: Aktuell gültiger Flächennutzungsplan des Gemeinde Dischingen
(Quelle: Flächennutzungsplan, Gemeinde Dischingen, rechtskräftig seit 29.07.2020)

Relevante Legendenauszüge:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Bestand Planung

		Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
		Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)
		Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO)
		Mischgebiete (§ 1 Abs. 2 Nr.6 BauNVO)
		Dorfgebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO)
		Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr.8 BauNVO)
		Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr.10 BauNVO)

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs.2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Landwirtschaft
---	----------------------------

B. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden die ernsthaft in Betracht kommenden Planungsalternativen ermittelt, bewertet und in die Entscheidungsfindung eingestellt.

Nullvariante

Als Nullvariante wurde die Nichtdurchführung der Planung betrachtet. In diesem Fall würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin entsprechend der derzeitigen tatsächlichen Nutzung und der bestehenden planungsrechtlichen Situation genutzt werden.

Die Gemarkung Demmingen der Gemeinde Dischingen weist einige wenige Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten auf. Diese Flächen befinden sich größtenteils in Privatbesitz und können derzeit weder von der Gemeinde noch von privaten Bauinteressenten erworben werden. Die un bebauten Grundstücke werden von den Eigentümern häufig für die eigenen Kinder bevorratet.

Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen mittelfristig bebaut werden, sie stehen jedoch aktuell nicht zur Verfügung, um den bestehenden Bedarf kurzfristig zu decken.

Vor diesem Hintergrund ist das geplante Baugebiet erforderlich, um den gegenwärtigen Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für den derzeitigen Eigentümer, zu decken, ohne auf langfristig nicht verfügbare innerörtliche Flächen angewiesen zu sein.

Die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele, insbesondere die Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs im Umfeld der landwirtschaftlichen Hofstelle, könnten in diesem Fall nicht oder nicht in der beabsichtigten Weise umgesetzt werden.

Die Gemeinde misst der Umsetzung des Vorhabens im Rahmen ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit ein besonderes Gewicht bei. Vor diesem Hintergrund stellt die Nullvariante keine geeignete Alternative zur Erreichung der Planungsziele dar.

Standortalternativen

Soweit die grundsätzliche Standortentscheidung bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorbereitet wurde, beschränkt sich die Prüfung in diesem Planverfahren auf die Frage, ob sich in der Gemarkung andere, offensichtlich besser geeignete und verfügbare Flächen für die Umsetzung der Planungsziele aufdrängen.

Solche Alternativflächen wurden im vorliegenden Fall geprüft, sind jedoch aus folgenden Gründen nicht gleich geeignet: Sie weisen entweder entgegenstehende Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) auf, im Flächennutzungsplan sind keine geeigneteren potenziellen Flächen für die Weiterentwicklung des Mischgebiets vorgesehen, oder aufgrund bestehender Schutzbelange des Naturschutzes und der Landwirtschaft sind auch andere freie Flächen nicht nutzbar.

Das Plangebiet weist demgegenüber besondere Standortvorteile auf, insbesondere durch die Angrenzung an den bestehenden Ortsrand, die Nutzung vorhandener Infrastruktur (verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung) sowie die Nähe zum unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb. Zudem stehen keine Umweltbelange entgegen, und es bestehen keine Eigentumsprobleme. Hierfür wird auch eine Einbeziehungssatzung erarbeitet.

Die Gemeinde ist rechtlich nicht verpflichtet, sämtliche theoretisch denkbaren Alternativen zu untersuchen, sondern nur solche, die sich nach Lage der Dinge konkret anbieten und realistisch umsetzbar sind. Solche vorzugswürdigen Standortalternativen sind nicht ersichtlich.

Planungsvarianten im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets wurden im Rahmen des Planungsprozesses verschiedene Planungsvarianten geprüft. Dabei wurden insbesondere unterschiedliche Möglichkeiten hinsichtlich:

- der Anordnung und des Zuschnitts der Bauflächen (das Gebiet ist jedoch relativ klein, sodass nur eingeschränkt Varianten betrachtet werden konnten)
- der verkehrlichen Erschließung an die bestehenden Straßen im Umfeld (eine Erschließung ist im östlichen Teil bereits vorhanden)
- der Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie sonstiger Umweltauswirkungen, insbesondere (z. B. Lärmschutzmaßnahmen, Schutz vorhandener Gehölzstrukturen, Anpassung der baulichen Dichte), betrachtet und bewertet. Dabei wurde auch die Bodenqualität berücksichtigt: Sämtliche Böden in den freien Bauflächen weisen die Bodenwertigkeit

Vorbehaltspotenzial I auf, sodass keine weniger geeigneten Flächen ausgewählt werden können.

Die gewählte Planlösung stellt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen sowie der technischen, wirtschaftlichen und umweltfachlichen Anforderungen eine sachgerechte und ausgewogene Lösung dar.

Sie gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine angemessene und wirtschaftliche Erschließung sowie eine sachgerechte Berücksichtigung der relevanten Umweltbelange.

Andere Planungsvarianten wurden verworfen, da sie gegenüber der gewählten Lösung keine städtebaulichen oder umweltfachlichen Vorteile aufwiesen oder mit Nachteilen hinsichtlich der Umsetzbarkeit, Erschließung oder Flächennutzung verbunden gewesen wären.

Abwägungsergebnisse

Die Gemeinde hat im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig ermittelt, bewertet und entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Im Ergebnis erweist sich die gewählte Planung unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele, insbesondere der Schaffung von Wohnraum für die Eigentümer als Familienangehörige in räumlicher Nähe zu ihrem Betrieb und den landwirtschaftlichen Flächen, was dazu beiträgt, die ortsansässige Bevölkerung an ihrem Standort zu halten und die wirtschaftliche Struktur der Gemarkung zu stärken, sowie der betroffenen öffentlichen und privaten Belange als vorzugswürdig. Ein Abwägungsdefizit oder eine Abwägungsfehlschätzung ist nicht ersichtlich.

C. Einordnung in übergeordnete Planung

1. Landesentwicklungsplan

Nach den Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg ist die Gemeinde Dischingen in der Region Ostwürttemberg als „Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil“ ausgewiesen.

Folgende Grundsätze und Ziele werden im Landesentwicklungsplan 2002 genannt:

1. Leitbild der räumlichen Entwicklung

1.2 (G) In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. [...]

1.5 (G) Das Land ist als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in seiner Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität zu stärken. Dazu ist die Wirtschaft des Landes durch Erschließung von Wachstumsfeldern, Einsatz neuer Schlüsseltechnologien, Einrichtung zukunftsorientierter Ausbildungsgänge und Vorhaltung geeigneter Standorte für Ansiedlungen und Erweiterungen in ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung zu unterstützen.

2.4 Ländlicher Raum

2.4.1 (G) Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. [...]

2.4.1.2 (G) Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten oder auszubauen. Eine bedarfsgerechte Ausstattung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen ist auch bei schwächerer Auslastung anzustreben.

Zudem werden unter dem Punkt „3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen“ folgende Grundsätze genannt:

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauf Flächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.1 (G) Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

3.3.3 (G) Für den Aufbau und die Sicherung zukunftsfähiger Unternehmen sind geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und in regionaler Kooperation, insbesondere mit der Wirtschaft und ihren Einrichtungen, die wirtschaftsnahe Infrastruktur zu stärken. Dazu ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung, insbesondere im Ländlichen Raum, das Netz der Technologie- und Gründerzentren bedarfsgerecht auszubauen.

3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

5.3 Landwirtschaft, Forstwirtschaft

5.3.1 (G) Die ökonomische, ökologische und soziale Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere aufgrund ihrer Funktionen für die Ernährung, die Holzversorgung, die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, ist zu erhalten und zu entwickeln.

5.3.2 (Z) Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

(G) Der Anbau nachwachsender Rohstoffe ist aus Gründen der Ressourcenschonung und des Umweltschutzes sowie als Einstieg in die Kreislaufwirtschaft zu fördern.

5.3.3 (G) Die Betriebs- und Flurstrukturen sind so zu erhalten und zu entwickeln, dass eine langfristige, funktionsgerechte und wettbewerbsfähige Landbewirtschaftung möglich ist. Insbesondere in Räumen mit starkem Siedlungsdruck sind die Fluren in den Freiräumen so auszuwählen, zu bemessen, zu sichern und zu entwickeln, dass eine rationelle landwirtschaftliche Bodennutzung möglich ist. Insbesondere für die Land- und Forstwirtschaft wertvolle Böden sind zu schonen.

(G) Die Möglichkeiten einer Flurneuordnung sind zu nutzen, um die für Infrastrukturmaßnahmen der öffentlichen Hand benötigten Flächen sozial verträglich bereitzustellen, die Bewirtschaftungsstrukturen in der Landwirtschaft zu verbessern, den strukturellen Wandel in der Landwirtschaft zu flankieren und landschaftsökologische Aufwertungsmaßnahmen zu unterstützen.

6. Stärkung der regionalen Eigenkräfte

6.3 Räume mit Strukturschwächen

6.3.1 (G) Die Räume mit Strukturschwächen in der jeweils gültigen Abgrenzung sollen so gefördert werden, dass sie aus eigener Kraft ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Gleichzeitig sollen durch Schaffung von Arbeitsplätzen, Verbesserung der Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten, Ausbau des Nahverkehrs, erweiterte Angebote an Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen die Entwicklungsreserven in diesen Räumen mobilisiert werden.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Das Plangebiet schließt an ein bestehendes Mischgebiet an und ergänzt den Ortsteil Demmingen städtebaulich.

Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung sowie für Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Stärkung des Wohnstandorts in Demmingen und damit des ländlichen Raums wird durch das Planvorhaben unterstützt. Dadurch können langfristig weitere Wohnmöglichkeiten in Verbindung mit dem bestehenden Betrieb gesichert und geschaffen sowie die Wirtschaftsstruktur im ländlichen Raum gestärkt werden. Die Bebauung entsteht in direkter Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb, sodass kurze Wege entstehen und verkehrsbedingte Belastungen reduziert werden. Damit werden die Grundsätze und Ziele des Landschaftsentwicklungsplans beachtet.

2. Regionalplan Ostwürttemberg 2035

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2035 ist das Gebiet als Fläche für Landwirtschaft (VRG) gemäß PS 3.2.3.2 (Z) sowie als Regionaler Grünzug (VRG) gemäß PS 3.1.1 (Z) dargestellt. Zur Sicherung der regionalen und überregionalen Erfordernisse des Freiraums sind im Regionalplan als Vorrang- (VRG) und Vorbehaltsgebiete (VBG) festgelegt. Gemäß der Definition des Regionalplans 2035:

3.1.1 Regionale Grünzüge (Ziel des Regionalplans)

(1) Z Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient.

Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht vereinbar sind.

(2) Z In den Regionalen Grünzügen sind ausnahmsweise zulässig:

- Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung nach § 35 Abs. 1 BauGB dienen,
- Vorhaben, die [...] einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 BauGB dienen. [...]

Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.

3.2.3.2. Vorranggebiete für die Landwirtschaft (Ziel des Regionalplans)

(1) Z Flächen, die sich aufgrund ihrer Bodengüte sowie infrastruktureller und betrieblicher Gegebenheiten im regionalen Vergleich besonders gut für die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln, Futtermitteln und Rohstoffen eignen, sind als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft zu erhalten. Sie sind als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen sowie andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit dieser landbaulichen Nutzung der Flächen nicht vereinbar sind.

(2) Z In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind ausnahmsweise zulässig, sofern keine Alternative außerhalb der Vorranggebiete für die Landwirtschaft besteht:

- Bauliche Anlagen und Nutzungen, die aufgrund ihrer besonderen Standortanforderungen nach § 35 (1) 1.- 4. BauGB im Außenbereich zulässig sind,
- regionalbedeutsame Windenergieanlagen
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen unter 4 ha mit funktionaler Zuordnung zu einem landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieb,
- produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen,
- Ausbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen der linienhaften Verkehrsinfrastruktur, sowie Erschließungsstraßen und Radwege,
- Straßenneubaumaßnahmen nach Plansatz 4.1.3 Abs. 5 entlang der in der Raumnutzungskarte dargestellten Trassen und Schienenneubaumaßnahmen. [...] Begründung: [...] Im Rahmen von Einzelfallprüfungen ist die für die konkrete Planung zulässige Ausformung zu prüfen und hängt maßgeblich von deren Zuschnitt und der Lage im Raum ab. Von einer Verträglichkeit kann ausgegangen werden, wenn sich eine Siedlungsentwicklung in einem raumverträglichen Maß an den bestehenden Siedlungskörper anschließt und es sich bspw. um eine Abrundung handelt. Dabei sollen neben den örtlichen Kenntnissen insbesondere die Funktionen der betroffenen Vorranggebiete für die Landwirtschaft berücksichtigt werden und auf eine flächensparende Bauweise und ausreichende Dichtewerte geachtet werden.

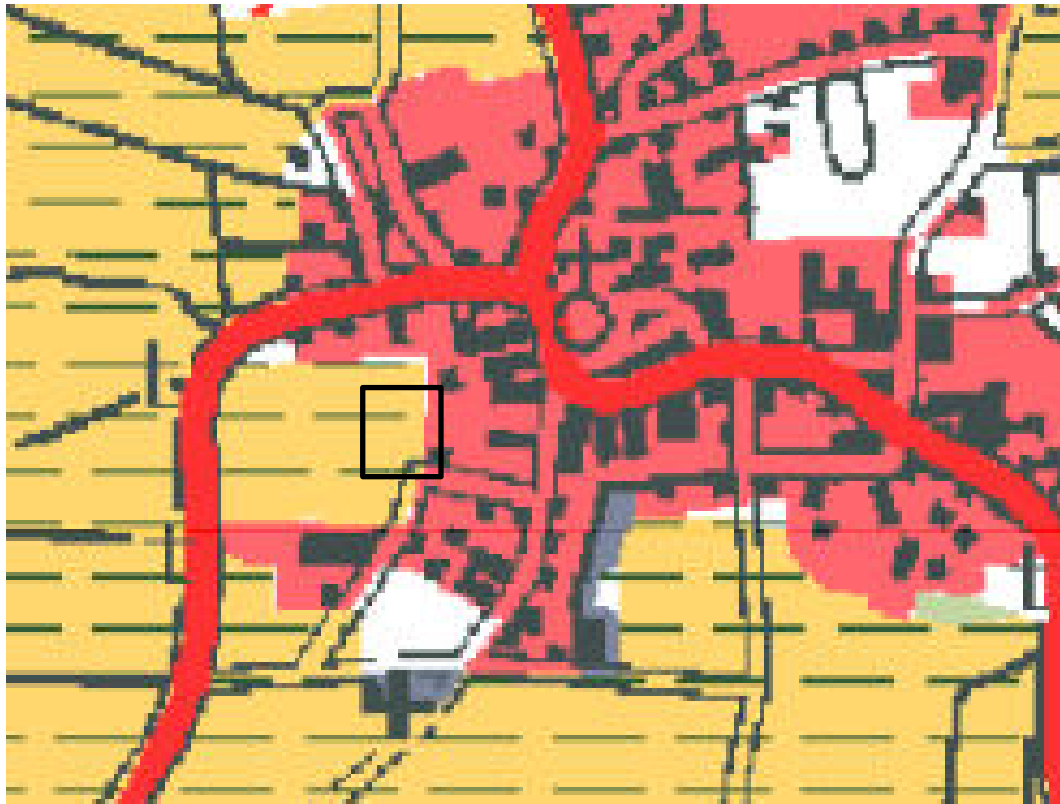
Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bestehende Mischgebiet des Ortsteils Demmingen an und liegt innerhalb eines Vorranggebiets für die Landwirtschaft sowie eines regionalen Grünzugs. Diese Bereiche erstrecken sich bis zur Kreisstraße K 3001. Die geplante Entwicklung stellt eine räumliche Abrundung des bestehenden

Siedlungskörpers dar; als Wohnbauentwicklung entspricht sie jedoch nicht den Festlegungen der Ziele des Regionalplans.

Daher wurde die Planung mit dem Regionalverband Ostwürttemberg abgestimmt; ein Zielverstoß gegen die Regionalplanung liegt nicht vor.

Dies lässt sich zum einen mit der geringen Raumbedeutsamkeit der Planung (unter dem Vorbehalt der angestrebten Flächengröße) begründen. Zum anderen kann die Planung als kommunale Ausformung eingestuft werden.



	Regionale Grünzüge (VRG) (PS 3.1.1 (Z))
	Regionale Grünzäsur (VRG) (PS 3.1.2 (Z))
	Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1.1 (Z))
	Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1.2 (G))
	Gebiete für den Bodenschutz (VBG) (PS 3.2.2.2 (G))
	Gebiete für Landwirtschaft (VRG) (PS 3.2.3.2 (Z))
	Gebiete für Landwirtschaft (VBG) (PS 3.2.3.3 (G))

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035
(Quelle: https://www.ostwuerttemberg.org/wp-content/uploads/2025/10/Regionalplan2035RVOW_Raumnutzungskarte_KONS_werb.pdf).

D. Lage und Grösse des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 439/1 im westlichen Ortsteil Demmingen, Gemeinde Dischingen, und hat eine Größe von 2.208 m².

Östlich des Plangebiets befinden sich gemischte Bauflächen und Siedlungsbereiche von Demmingen; im Osten verläuft zudem die Straße „Am Flecken“. Südlich, nördlich und westlich geht das Gebiet in landwirtschaftliche Flächen über. Weiter westlich schließen diese Landwirtschaftsflächen direkt an die Kreisstraße K 3001 (Ziertheimer Straße) an.

E. Flächenveränderung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden 2.208 m², die bislang als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen waren, als Mischbaufläche dargestellt. Dies erfolgt insbesondere für Wohnbauzwecke in Verbindung mit der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle.

Der Geltungsbereich der auf dieser Flächennutzungsänderung aufbauenden Satzung (für Wohnbauzwecke), die eine Änderung der Flächennutzung erfordert, wird an den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung angepasst.

F. Bodenwerte

Die landwirtschaftliche Fläche des Plangebiets ist laut Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I ausgewiesen.

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Die Eingliederung befindet sich in guten Böden, das heißt, die Acker- / Grünlandzahl liegt zwischen 45 und 59 oder die Hangneigung liegt zwischen 12 % und 18 %.

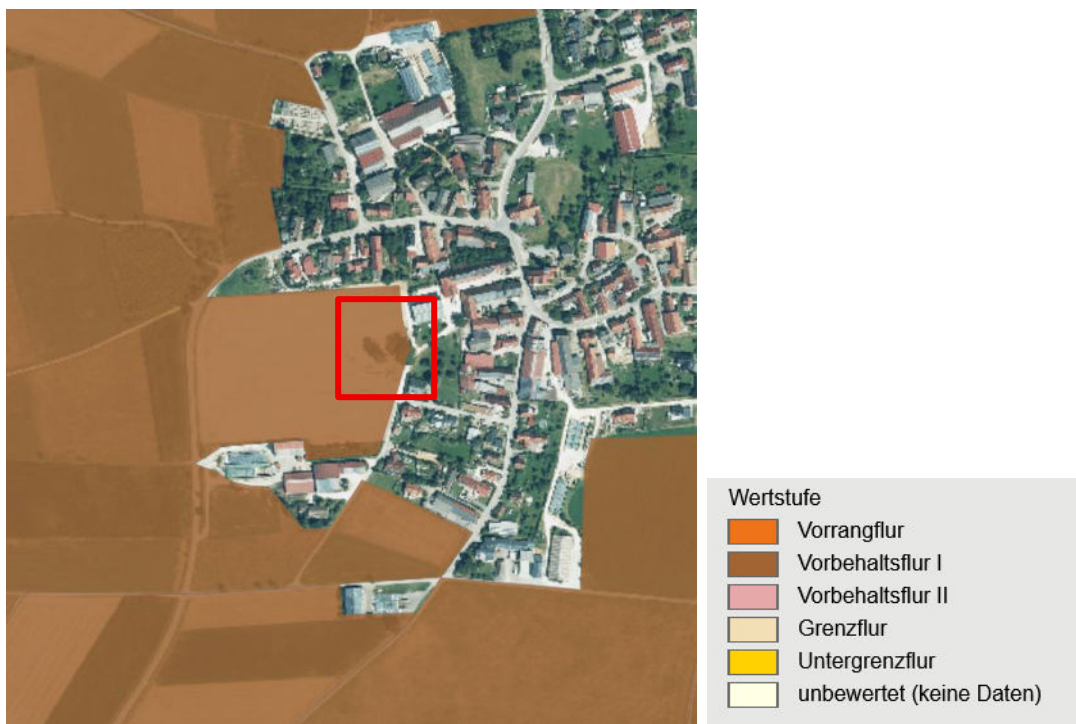


Abbildung 3: Auszug aus der Bodenpotenzialkarte
(Quelle: LEL Schwäbisch Gmünd, abgerufen am 18.03.2026)

G. Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Nach aktueller Gesetzeslage müssen die entstehenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Gesetzliche Grundlage hierfür ist der § 2a des Baugesetzbuches (BauGB), die §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz sowie die §§ 20 ff. des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg (NatSchG BW).

Daher wurde zur Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erarbeitet. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen der Erarbeitung der Einbeziehungssatzung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geprüft. Die Ergebnisse der Untersuchung sind als Anlage beigefügt.

H. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Schutzgebiete und Umweltbelange

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete, keine geschützten Biotope und keine Wasserschutzgebiete.

2. Artenschutz

Die „Relevanzprüfung als artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP)“ zur relevanten Einbeziehungssatzung im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung zeigt keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Laut Rückmeldung des Fledermausbeauftragten bestehen aus Sicht des Fledermausschutzes keine Bedenken, sofern die empfohlenen Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Für Singvögel, feldbrütende Arten und Offenlandarten sind ebenfalls keine negativen Wechselwirkungen mit dem Vorhaben zu erwarten. Im Bereich der Satzung sowie der angrenzenden Streuobstwiese wurden weder Eidechsen noch geeignete Lebensraumstrukturen festgestellt.

3. Grundwasserschutz

Die Änderung des Flächennutzungsplans „Am Flecken“ in Demmingen liegt außerhalb der Wasserschutzzone Wasserfassung Egautal. Der Schutz des Grundwassers ist bei allen Veränderungen und Baumaßnahmen zu beachten.

4. Bodenschutz

Mit Boden und Fläche ist sparsam, schonend und haushälterisch umzugehen (§§ 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG).

Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schadstoffeinträge, sind abzuwehren und Beeinträchtigungen der in § 2 Abs. 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen sollen so weit wie möglich vermieden werden. Bei einem Verstoß verpflichtet § 4 Abs. 3 BBodSchG zur Sanierung.

I. **Verfahrensvermerke**

1. **Änderungsbeschluss**

Die Gemeinde Dischingen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung vom 18.12.2025 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / vorgezogene Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4a Abs. 4 BauGB fanden in der Zeit vom 19.01.2026 bis 20.02.2026 statt.

3. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeinde Dischingen hat am. den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4. **Öffentliche Auslegung (Offenlage) / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung vom sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gemäß § 3 Abs. 2 und sowie § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und sowie § 4a Abs. 4 BauGB durchgeführt.

5. **Feststellungsbeschluss**

Nach abschließender Behandlung der Anregungen fasst die Gemeinde in ihrer Sitzung am den Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt der 6. Flächennutzungsplanänderung stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Dischingen, Datum,

.....

Dirk Schabel
Bürgermeister

(Siegel)

6. Genehmigung

Das Landratsamt Heidenheim hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Heidenheim, Datum.....

.....
Peter Polta, Landrat

(Siegel)

7. Wirksamwerden

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am .
..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit seit dem wirksam. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Dischingen bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dischingen, Datum,

.....
Dirk Schabel
Bürgermeister

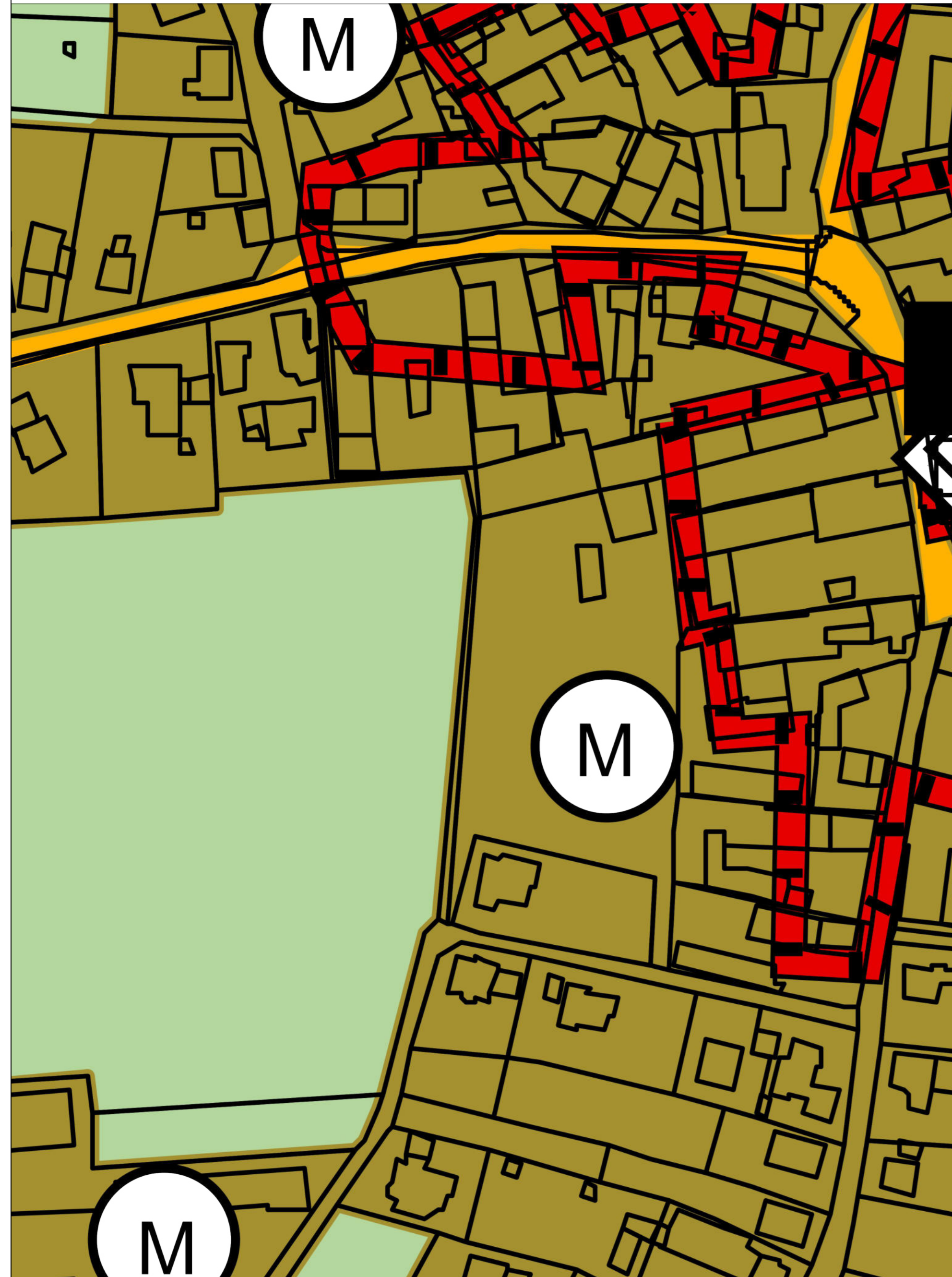
(Siegel)

J. Anhang

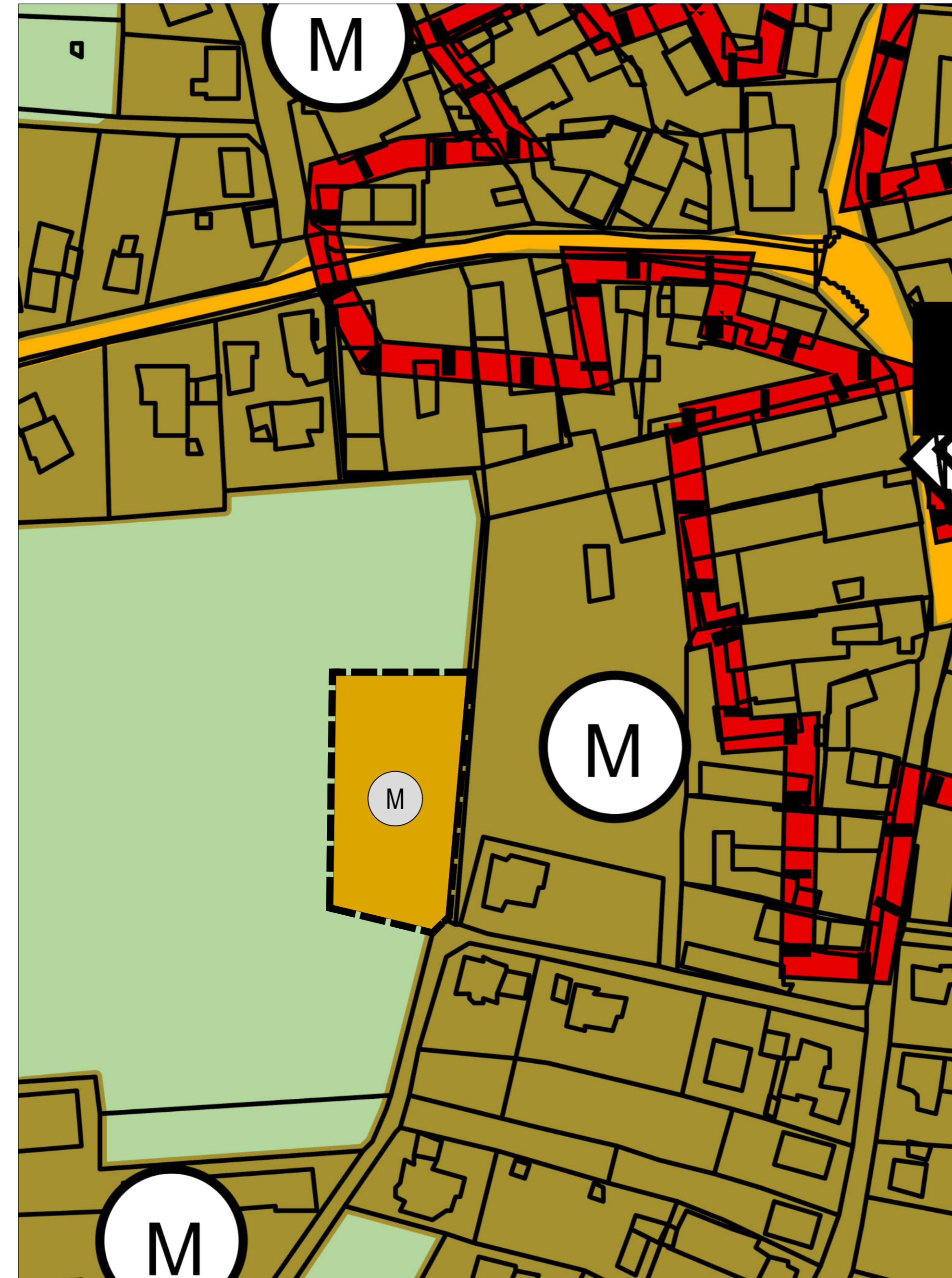
Anlage 1: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 6. Änderung im Bereich der Einbeziehungssatzung „Am Flecken“ in Demmingen, 14.04.2026, von Johanna Keil Landschaftsarchitektin, Dillingen a.d. Donau

Anlage 2: Naturschutzfachliche Relevanzuntersuchung zur Einbeziehungssatzung in Demmingen Landwirtschaftliche Maschinenhalle und zwei Wohngebäude - Familie Wörner, 01.07.2025, von Johanna Keil Landschaftsarchitektin, Dillingen a.d. Donau

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen (M 1 : 1.000) rechtskräftig seit 05.03.2021



Ausschnitt der 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Dischingen (M 1 : 1.000)



Legende zum Flächennutzungsplan

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- | | | |
|---------|---------|---|
| Bestand | Planung | |
| | | Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) |
| | | Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr.3 BauNVO) |
| | | Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO) |
| | | Mischgebiete (§ 1 Abs. 2 Nr.6 BauNVO) |
| | | Dorfgebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) |

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs.2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

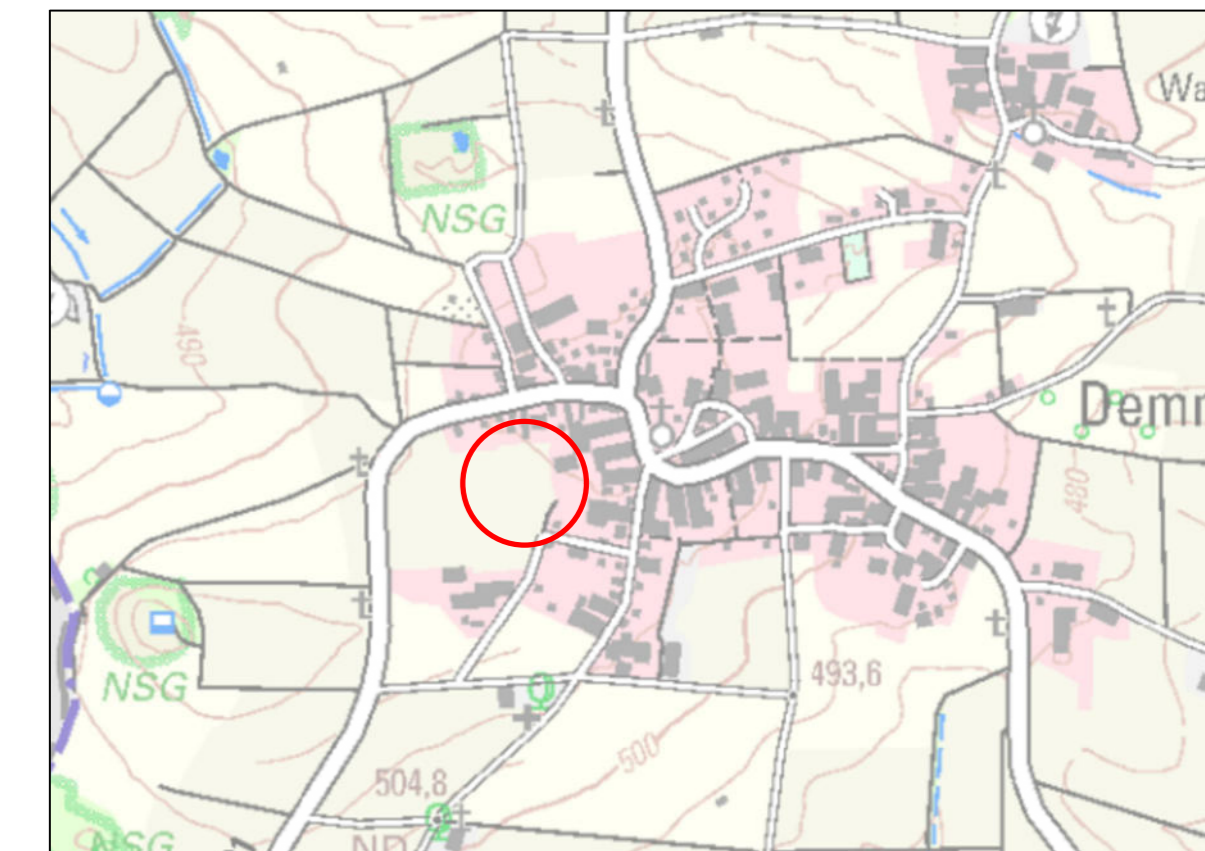
- Flächen für Landwirtschaft

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans (§5 Abs. 1 BauGB)
- Entfallene Flächen (im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als bestehende oder geplante Flächen)
- Archäologisches Kulturdenkmal (nachrichtliche Übernahme)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB	18.12.2025
Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	16.01.2026
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	18.12.2025
Ortsübliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung	16.01.2026
Öffentliche Auslegung nach § 3 (1) und § 4a (4) BauGB	19.01.2026 - 20.02.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) und § 4a (4) BauGB	19.01.2026 - 20.02.2026
Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss	11.05.2026
Ortsübliche Bekanntmachung Auslegungsbeschluss	XX.XX.XXXX
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und § 4a (4) BauGB	XX.XX.XXXX - XX.XX.XXXX
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und § 4a (4) BauGB	XX.XX.XXXX - XX.XX.XXXX
Feststellungsbeschluss	_____
Ausfertigung Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Flächennutzungsplans stimmen mit dem Feststellungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	Dischingen, Datum _____
	Dirk Schabel, 1. Bürgermeister
Genehmigung Bescheid des Landratsamtes zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nach § 6 BauGB	Heidenheim, Datum _____
	Peter Polta, Landrat
Ortsübliche Bekanntmachung nach § 6 BauGB	_____
Damit wurde die Flächennutzungsplanänderung wirksam	Dischingen, Datum _____
	Dirk Schabel, 1. Bürgermeister



Übersichtslageplan
Quelle : LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>

Gemeinde Dischingen



6. Flächennutzungsplanänderung „Am Flecken“ in Demmingen

Zeichnerischer Teil
Entwurf vom 11.05.2026

Bearbeitung: SG / EN
Projektnummer: 25016



Tel 07322 / 90 490 00
Fax 07322 / 90 490 99
www.gh-ingenieurteam.de

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

6. ÄNDERUNG

im Bereich der Einbeziehungssatzung
„Am Flecken – Demmingen“

„Am Flecken“ in Demmingen

Umweltbericht

Umweltbericht 6. Änderung Flächennutzungsplan Dischingen

1. Zusammenfassung	2
1.1 Allgemeines	2
1.2 Kurze Zusammenfassung der Schutzgutbewertung	3
2. Einleitung.....	4
2.1 Inhalt und Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	4
2.3 Methodik und Planunterlagen.....	4
2.4 Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung.....	5
2.5 Alternativenprüfung.....	5
3. Bestand und Bewertung der Planfläche und Schutzgüterabwägung	5
3.1 Lage	5
3.2 Übergeordnete Planungen.....	5
3.3 Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter	6
3.4 Wechselwirkungen.....	7
3.5 Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	8
3.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	8
3.7 Monitoring	8
4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	9
5. Quellen.....	9

1. Zusammenfassung

1.1 Allgemeines

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans Dischingen ist erforderlich, um die Einbeziehungssatzung „Am Flecken“ – Demmingen, als Mischgebiet „M“ auf der Flurnummer 439/1 mit zwei Wohngebäuden und mit einem Flächenumfang von etwa 2.208 m² zu realisieren.

Untersucht im nachfolgenden Umweltbericht wurde die Ausweisung unter naturschutzrechtlichen Aspekten entsprechend §§ 21-33 und § 44 BNatSchG auf zu erwartenden Umweltauswirkungen. Dazu werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt, die im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen und auszuarbeiten sind.

Die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter bezieht eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und die fachliche Erfassung und Beurteilung der einzelnen Schutzgüter ein, die im Juni 2025 von verfassenden Büro durchgeführt wurde.

Vorgesehen ist die Erweiterung des östlich anliegenden landwirtschaftlichen Anwesens um zwei Wohngebäude, die aufgrund der Hofübergabe und der Betriebserweiterung erforderlich sind. Die Fläche Flurnummer 439/1 befindet sich im Eigentum der zukünftigen Bauherrschaft.

Der Erweiterung des Ortes an diesem Standort um eine per Einbeziehungssatzung geregelte Erweiterung um zwei Wohnhäuser nach Westen steht aus naturschutzfachlichen Gründen nichts entgegen.

1.2 Kurze Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

Mensch / Freizeit und Erholung

Aufgrund der Ortsrandlage und direkter Angrenzung ist mit den typischen Geräuschen und Gerüchen der benachbarten Feldflur zu rechnen.

Eine Auswirkung auf Freizeit und Erholung ist nicht zu erwarten.

Tiere / Pflanzen / Artenschutz / Schutzgebiete

Die Verwirklichung der Planung bewirkt den Verlust eines agrarisch genutzten Lebensraumes, hier Acker. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind dadurch potenziell betroffen. Auswirkungen auf geschützte offenlandbrütende Vogelarten bestehen nicht. Aufgrund der Kulissenwirkung der Pappeln und vorhandener Bebauung wird das Plangebiet von Offenlandbrütern gemieden. Weitere geschützte Flora und Fauna ist nicht betroffen. Insofern ist aus Sicht des Artenschutzes eine geringe Auswirkung vorhanden. Schutzgebiete sind im Planbereich nicht vorhanden. Die beiden vorhandenen mächtigen Pappeln sind sowohl für das Landschaftsbild als auch den Artenschutz bedeutsam und sind zu erhalten.

Boden

Hier liegt eine mittlere Bodenfruchtbarkeit (WZ2_KLA 35-59) bei leichter Hangneigung (Klasse 2 6-12%) vor. Dem Eingriff entgegen gewirkt werden kann durch den schonenden Umgang mit Boden und der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Vermeidung von Versiegelungen.

Wasserhaushalt

Das Plangebiet ist außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Flächen. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen.

Es bietet sich die Möglichkeit an, das anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche zu versickern, bzw. in den häuslichen und landwirtschaftlichen Betriebsabläufen zu verwenden.

Klima

Ein nachhaltiger Einfluss auf den Luftaustausch des bestehenden Ortes ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist durchlässig bebaut und die großräumige Luftzufuhr und der Luftabfluss in Richtung Egau wird nicht behindert wird.

Wirtschaft / Landwirtschaft

Im gesamten Kontext des Ortes und der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen ist kein relevanter Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Böden zu erwarten.

Das neue Mischgebiet kommt ohne Flächenverbrauch für Erschließung durch Straßen oder Parkplätze aus und fügt sich direkt an den Ortsrand ein. Damit ist das Ziel, sparsam mit Grund- und Boden umzugehen hier verwirklicht.

Kultur / Denkmalschutz

Da keine Bodendenkmäler und Kulturdenkmäler bekannt sind besteht keine Betroffenheit. Falls Funde zur Kenntnis gelangen, sind diese den Fachbehörden mitzuteilen.

2. Einleitung

2.1 Inhalt und Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Dischingen in der Gemarkung Demmingen die Neuausweisungen einer Wohnfläche verwirklichen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Nach den Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg ist die Gemeinde Dischingen als „Ländlicher Raum im engeren Sinne als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil“ ausgewiesen.

Im Regionalplan ist das Gebiet als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Pl.S.3.2.2) dargestellt bzw.

(Siehe Begründung 6. Änderung des Flächennutzungsplans, Seite 9 ff)

2.3 Methodik und Planunterlagen

Die Umweltprüfung baut auf den bestehenden Flächennutzungsplan und die kollegiale Kooperation mit den Behörden und dem Planungsbüro G + H Ingenieurteam, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen a. d. Brenz, die für die Änderung des FNP federführend verantwortlich sind.

Es liegt eine von unserem Büro durchgeführte naturschutzfachliche Relevanzuntersuchung mit zwei Ortseinsichten vom Juni 2025 vor, diese ist dem Anhang beigelegt. Die Untersuchung ist mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Fledermausbeauftragten des Landkreises abgestimmt worden.

Des Weiteren ist werden die von der Landesverwaltung bereitgestellten Unterlagen <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> zu den einschlägigen Schutzgebieten für den Umweltbericht gesichtet, und berücksichtigt:

- Naturschutzrelevante Flächen (FFH, NSG; LSG; ..., Biotopkartierung, etc.
- Wasserhaushalt (Hochwasserkulissen, Grundwasser, ...)
- Geologische und bodenkundliche Aspekten, sowie Bodendenkmäler

Bewertung von Bestand und Änderungen durch die geplante Nutzung werden hinsichtlich naturschutzfachlicher Konflikte überprüft und deren Erheblichkeit bewertet.

2.4 Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Schutzgebietsabgrenzungen, zum Biotopverbund, zu Hochwasser und Wetterdaten wurden über den Daten- und Kartendienst der LUBW bezogen, Bodendaten über das Landesamt für Geologie, Boden und Rohstoffe beim Regierungspräsidium Freiburg. Weitere Daten sind dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen entnommen. Um Beeinträchtigungen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG zu vermeiden, erfolgten bereits im Vorfeld des Verfahrens entsprechende Bestandsaufnahmen der relevanten Artengruppen durch den Verfasser Büro Landschaftsarchitektin Johanna Keil, siehe 2.3.

2.5 Alternativenprüfung

Die Zielsetzung der Planung ist die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes . Das zu beplanende Grundstück ist im Eigentum des Bauherrn, es schließt sich direkt an seine Hofstelle an. Die beiden Wohngebäude erlauben eine geordnete Hofübergabe an die folgende Generation, die dadurch ihre familiäre Situation besser mit den Erfordernissen eines landwirtschaftlichen Betriebes vereinbaren kann. Es fallen keine zusätzlichen Erschließungswege für die Gemeinde an.

Es ist keine Alternative denkbar, die den Ansprüchen an sparsamen wirtschaftlichen Flächenverbrauch und Stabilisierung der Landwirtschaft besser abdecken könnte.

(Siehe hierzu auch Textteil zur FNP-Änderung)

3. Bestand und Bewertung der Planfläche und Schutzgüterabwägung

3.1 Lage

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans Dischingen ist erforderlich, um die Einbeziehungssatzung „Am Flecken“ – Demmingen, als Mischgebiet „M“ auf der Flurnummer 439/1 mit zwei Wohngebäuden in der übergeordneten Planung auszuweisen.

Das Gebiet schließt direkt an den bestehenden Ort an und ist zur Zeit ackerbaulich genutzt. Naturschutzfachlich bedeutsam sind zwei große Pappeln im Acker, die erhalten werden. Das Plangebiet schließt sich direkt an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb an.

3.2 Übergeordnete Planungen

Es sind keine nach dem europäischen, deutschen oder Landesrecht naturschutzfachlich geschützten Flächen betroffen. Für den landesweiten und regionale Biotopverbund sind keine Auswirkungen vorhanden.

Ebenso sind Maßnahmen oder Belange zum Schutz von Gewässern, Grundwasser oder der Hochwasserschutz nicht vorhanden.

Der Landesentwicklungsplan (LEP von 2002) und der Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg stehen dem nicht entgegen (siehe Flächennutzungsplan Seiten 2-3).

3.3 Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter

Bestand Schutzgut / Umweltbelange	Konflikte	Bewertung	Kompensation
Tiere und Pflanzen	Bebauung einer landwirtschaftlichen Fläche, intensiv genutzter Ackerbau. Lebensraumverlust für Agrarlandschaft bewohnende Arten insbesondere Avifauna und Fledermäuse, Störung und Verdrängung von Tierarten Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Tier und Pflanzenarten	gering	Es sollten trotzdem in der Satzung einige Festsetzungen für den Artenschutz getroffen werden: Insekten- und Fledermausfreundliche Außenbeleuchtung und Beleuchtungssteuerung über Bewegungsmelder Erhalt der beiden Pappeln. Falls aus Gründen der Verkehrssicherung diese in der Zukunft entfernt werden müssen, Ersatzpflanzung durch einheimische Laubbäume festsetzen Eingrünung der westlichen Grenze des Planungsgebietes mit einheimischen Sträuchern.
Boden	Eine Fläche von 2.208 m ² wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und teilweise überbaut. Dadurch ergeben sich bau- und anlagenbedingte Versiegelungen und Störungen des Wasserhaushaltes und ein Verlust nicht kompensierbarer unbebauter Freiflächen.	mittel	Sparsamer Umgang mit Boden durch Vermeidung von Versiegelung. Verwertung des Oberbodens Kompensation in der Fläche der 6. Änderung nicht möglich.
Wasser	Grundwasser: Verminderung der Fläche für Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer: sind nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern der Umgebung ist nicht gegeben	gering gering	Versickerungswirksame befestigte Flächen. Für beide: Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser oder Verwendung in einer Zisterne für den Betrieb der Landwirtschaft
Klima und Luft	Baubedingt Staub und Geräuschemissionen Geringfügig Veränderung im Luftabfluss	gering	Pflanzung zur Staubbindung und Verbesserung des Kleinklimas

	talabwärts in Richtung Westen Erwärmung der Umgebung durch Abstrahlung der Bebauung		Weitere Kompensation nicht erforderlich
Mensch	Baubedingt temporäre Beeinträchtigungen, siehe Klima Zunahme von Verkehr (Lärm, Staub, Gerüche) ist nur in geringem Ausmaß oder nicht zu erwarten. Bisher durch Landwirtschaft vorhandene betriebsbedingte Störungen werden absehbar nicht zunehmen.	gering	Beeinträchtigungen der Gesundheit und des allgemeinen Wohlbefindens sind voraussichtlich gering bis nicht erheblich.
Landschaftsbild und Erholung	Verlagerung des Ortsrandes nach Westen, dadurch geringfügige Beeinträchtigung der Aussicht in das Tal der Egau. Kein Einfluss auf die örtliche Freizeitnutzung, alle Wegeverbindungen bleiben erhalten.	gering	Lockere Bebauung, Erhaltung der Pappeln Standort angepasste Eingrünung der Gebäude und Freifläche im Plangebiet
Kultur und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Boden- oder Kulturdenkmale bekannt. Sachgüter sind die landwirtschaftliche Nutzfläche und die beiden Pappeln	gering	Hinweis auf die Beteiligung des Amtes für Denkmalschutz als TÖB

3.4 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach
derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten:

Arten und Lebensräume:

Veränderungen des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas können die Lebensräume einzelner Arten
beeinflussen. Verdrängung von Arten und Veränderungen im Landschaftsbild wirken sich auf
Attraktivität einer Landschaft und auf die Erholungsmöglichkeiten aus.

Boden:

Verlust oder Veränderung von Boden und Bodenhaushalt hat auch den Verlust von Lebensräumen
für Bodenorganismen, Tier- und Pflanzenarten zur Folge. Versickerung und dadurch eine
Reduzierung der Grundwasserneubildung ist möglich. Geringfügige Auswirkungen auf das
Mikroklima sind durch den Verlust des offenen Bodens möglich.

Wasser:

Versiegelungen fördern Trockenheit, durch Strahlung, verminderte Pflanzenverdunstung und
Staubbildung.

Mensch:

Die Bereitstellung von Wohnflächen und Straßen ist grundsätzlich mit Staubbildung, mit Lärm und mit Abgasen verbunden.

Landschaftsbild und Erholung:

Die Beeinträchtigung oder der Verlust von Aussichtsmöglichkeiten bei betroffenen Landschaften haben Auswirkungen auf die Attraktivität von Siedlungen.

3.5 Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei fast allen Standorten am Siedlungsrand können streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie betroffen sein. Hier sind potenziell Jagsreviere von Fledermäusen betroffen.

Deswegen wurde im Sommer im Rahmen einer Relevanzprüfung mögliche Störungen untersucht, wobei im Ergebnis keine Beeinträchtigung durch die Planung zu erwarten ist.

Ohne die Bebauung wäre die Ackerfläche am Ortsrand weiter in der Bewirtschaftung, wobei die Planung dem Landwirtschaftlichen Betrieb die Möglichkeit zu zukunftsorientierter Entwicklung ermöglicht.

Die Versickerung des Niederschlagswassers bzw. die betriebliche Verwendung ändert am Wasserhaushalt sehr wenig.

Klima und Luft sind aufgrund der offenen Bebauung gering verändert.

Erholung und Freizeit werden wie bisher stattfinden können, wobei der Westrand von Demmingen mit der umgreifenden Ziertheimer Straße unverändert erhalten bleibt.

3.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eine Bilanzierung im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, sie ist jedoch Bestandteil des parallel verlaufenden Verfahrens zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung.

3.7 Monitoring

Es ist sinnvoll, beim Bau und nach der Fertigstellung eine Erfolgskontrolle der festgelegten Kompensationsmaßnahmen, die sich aus der Einbeziehungssatzung ergeben, in dieser zu verankern.

Beispielsweise sollte zum Schutz der Pappeln die RAS LP 4 und eine naturverträgliche Beleuchtung zum Fledermausschutz verbindlich festgesetzt werden.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans Dischingen ist erforderlich, um die Einbeziehungssatzung „Am Flecken“ – Demmingen, als Mischgebiet „M“ auf der Flurnummer 439/1 mit zwei Wohngebäuden und mit einem Flächenumfang von etwa 2.208 m² zu realisieren.

Im Umweltbericht wurde die Ausweisung unter naturschutzrechtlichen Aspekten entsprechend §§ 21-33 und § 44 BNatSchG auf zu erwartenden Umweltauswirkungen untersucht, die im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen und auszuarbeiten sind.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und die fachliche Erfassung und Beurteilung der einzelnen Schutzgüter durchgeführt.

Aus Sicht des Artenschutzes ist eine geringe Auswirkung vorhanden. Schutzgebiete sind im Planbereich nicht vorhanden. Die beiden vorhandenen mächtigen Pappeln sind zu erhalten.

Das neue Mischgebiet kommt ohne Flächenverbrauch für Erschließung durch Straßen oder Parkplätze aus und fügt sich direkt an den Ortsrand ein. Damit ist das Ziel, sparsam mit Grund- und Boden umzugehen hier verwirklicht.

Der Erweiterung des Ortes an diesem Standort um eine per Einbeziehungssatzung geregelte Erweiterung um zwei Wohnhäuser nach Westen steht aus naturschutzfachlichen Gründen nichts entgegen.

5. Quellen

[Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen:](#)

Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (Stand 2023)

Gemeinde Dischingen Flächennutzungsplan 2020 Fortschreibung 2030 Fassung vom 29.07.2020 angefertigt vom Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH Talhofstraße 12 89518 Heidenheim

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
www.lubw.baden-wuerttemberg.de, Daten des RIPS

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg; Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Arbeitshilfe

Regionalplan 2035 Textteil; Satzungsbeschluss am 17. Juli 2024 durch die Verbandsversammlung

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Johanna Keil Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin Jakobstal 60 89407 Dillingen E-Mail: ing.buero.keil@gmx.de Telefon: 09071 – 728751

Johanna Keil Landschaftsarchitektin, Dillingen (2025) Naturschutzfachliche Relevanzuntersuchung in zwei Kartiergängen zu „Einbeziehungssatzung in Demmingen Landwirtschaftliche Maschinenhalle und zwei Wohngebäude - Familie Wörner“

6. Flächennutzungsplanänderung „Am Flecken“ in Demmingen Übersicht der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungszeitraum vom 19.01.2026 – 20.02.2026

Beteiligungszeitraum vom 19.01.2026 – 20.02.2026

Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
1. GASCADE Gastransport GmbH (Schreiben vom 19.01.2026)	Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber	Kenntnisnahme und Beachtung

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.</p>	
<p>2. Polizeipräsidium Ulm (Schreiben vom 20.01.2026)</p>	<p>Das Polizeipräsidium Ulm hat grundsätzlich keine Bedenken gegen das genannte Bauvorhaben sofern einschlägige straßenverkehrs- und straßenrechtliche Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt werden. Exemplarisch aufgeführt die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt-06), den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen und Radverkehrsanlagen (EFA und ERA), und den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) sowie die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) i. d. F. vom 22.06.2022. Aus den vorliegenden Planunterlagen gehen bis dato keine verkehrsrechtlich relevanten Daten, wie beispielsweise die Höhe von etwaig geplanten Einfriedungen, Abstände von Garagen/Carports zu den Straßen usw, hervor. Aus diesem Grund kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen des weiteren Planverfahrens eine erneute Anhörung des Polizeipräsidiums Ulm zu weiterführenden Verkehrsplanungen stattfindet, falls dies erforderlich werden sollte. Erfahrungsgemäß kommt es u.a. bei den nachfolgend aufgeführten Punkten bei Verkehrsschauen regelmäßig zu</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Problemen, wenn diese im Planungsverfahren unberücksichtigt blieben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Ein- und Ausfahrten und Eckgrundstücken ist insbesondere auf eine ausreichende Sichtbeziehung zum bevorrechtigten Verkehr zu achten. Bebauungen und Bepflanzungen können die Sicht erheblich beeinträchtigen. Es wird empfohlen, die freizuhaltenen Sichtfelder bereits im Lageplan mit einzuzeichnen, um sichtbehindernden Bauungen/Bepflanzungen vorzubeugen. - Geplante Garagen sollten nicht direkt an die Grundstücksgrenze gesetzt werden. Es werden derzeit häufig Abstände von mind. 5 Metern angeordnet, um zu verhindern, dass auf dem Stellplatz vor der Garage abgestellte Fahrzeuge zum Teil auf öffentliche Verkehrsflächen ragen. - Die geplanten Gebäude sollten auch durch größere Fahrzeuge wie Müll- und Rettungsfahrzeuge gut erreichbar sein. - Je nach Parkraumsituation sollte eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen hergestellt werden. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die genannten Themen und Hinweise können nicht auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans dargestellt werden.</p>
<p>3. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau - Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum (Schreiben vom 26.01.2026)</p>	<p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</u></p> <p><u>1.1. Geologie</u></p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	
	<u>1.2. Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Kenntnisnahme
	<u>1.3. Bodenkunde</u> Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Liegt für das Vorhabensgebiet keine solche Bewertung vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen. Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von Böden mit einer geringeren Funktionserfüllung. Ergänzend dazu sollten organische Böden (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl.	Kenntnisnahme und Beachtung im Umweltbericht

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	auch LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion) bei Planvorhaben aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.	
	<u>2. Angewandte Geologie</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Kenntnisnahme
	<u>2.1. Ingenieurgeologie</u> Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Potenziell vorhandene oder nachgewiesene Geo-gefahren (insbesondere Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) können vorab in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg abgerufen werden.	Kenntnisnahme
	<u>2.2. Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Kenntnisnahme

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p><u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u></p> <p>Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	Kenntnisnahme
4. Vodafone West GmbH (Schreiben vom 26.01.2026)	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung Kenntnisnahme

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
5. Regionalverband Ostwürttemberg (Schreiben vom 05.02.2026)	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren. Aus regionalplanischer Sicht hat der Regionalverband Ostwürttemberg keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Im Übrigen weisen wir auf folgende Sachverhalte hin:</p> <p>Betroffenheit regionalplanischer Festlegungen Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanfortschreibung betrifft Flächen, die gemäß des Regionalplans 2035 der Region Ostwürttemberg als Regionaler Grünzug (PS 3.1.1 (Z)) sowie als Vorranggebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.3.2 (Z)) festgelegt sind.</p>	
	<p><u>3.1.1 Regionale Grünzüge</u></p> <p>(1) Z Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient.</p> <p>Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen soweit sie mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht vereinbar sind.</p>	Kenntnisnahme, dies ist in der Begründung enthalten.
	<p><u>3.2.3.2 Vorranggebiete für die Landwirtschaft</u></p> <p>(1) Z Flächen, die sich aufgrund ihrer Bodengüte sowie infrastruktureller und betrieblicher Gegebenheiten im regionalen Vergleich besonders gut für die</p>	Kenntnisnahme, dies ist in der Begründung enthalten.

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln, Futtermitteln und Rohstoffen eignen, sind als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft zu erhalten. Sie sind als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen sowie andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit dieser landbaulichen Nutzung der Flächen nicht vereinbar sind.</p> <p>Die o.g. Ziele der Raumordnung werden durch die Planung zwar berührt, doch angesichts des geplanten Flächenumfangs von rd. 0,22 Hektar kann die Planung mitgetragen werden, da in diesem Fall aus Sicht des Regionalverbands keine Raumbedeutsamkeit besteht.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Begründung wird um die Auslegung des Regionalverbands ergänzt.</p>
<p>6. Landratsamt Heidenheim – Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht (Schreiben vom 18.02.2026)</p>	<p>Vorbemerkung Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben.</p> <p><u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan. gegliedert nach</u></p>	

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><u>Sachkomplexen. jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u> Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Nebenbestimmungen und Hinweise, bestehen erhebliche Bedenken.</p> <p><u>I. Gesundheit</u> Unter Berücksichtigung der Aussagen in der Begründung mit Textteil wird auf Folgendes hingewiesen: Die Änderung des Flächennutzungsplans „Am Flecken“ in Demmingen liegt außerhalb der Wasserschutzzone Wasserfassung Egautal. Der Schutz des Grundwassers ist bei allen Veränderungen und Baumaßnahmen zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung, die Wasserschutzzone wird als Hinweis aufgenommen.</p>
	<p><u>II. Bau Umwelt und Gewerbeaufsicht</u></p> <p><u>1. Geschäftsbereich Wasser Boden Altlasten</u></p> <p><u>1.1 Wasserversorgung/Grundwasserschutz</u> Da sich die Fläche außerhalb der Wasserschutzgebietszonen befindet, liegen keine Bedenken bezüglich Wasserversorgung oder Grundwasserschutz vor.</p> <p><u>1.2 Kommunales</u></p> <p><u>Abwasser/Niederschlagswasserbeseitigung</u> Mit dem Planentwurf besteht unter Beachtung folgender Hinweise Einvernehmen: Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche anfallende Niederschlagswässer getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu erfassen und zu beseitigen sind, wobei die anfallenden Schmutzwässer der Schmutzwasser- bzw.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, ein entsprechender Hinweis hierzu kann in der darauf aufbauenden Planungsebene berücksichtigt werden.</p>

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Mischwasserkanalisation zugeführt werden müssen. Häusliches Schmutzwasser muss in der Regel über einen Anschluss an die örtliche Kanalisation beseitigt werden (§ 46 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg, WG). Die Gemeinde muss den Anschluss genehmigen.</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen primär nicht an die Ortskanalisation angeschlossen werden, sondern ortsnah dezentral beseitigt werden (z. B. Einleitung in ein Gewässer oder in den Untergrund durch Versickerung), soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p>	
	<p><u>1.3 Bodenschutz</u> Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus bodenschutztechnischer Sicht Einvernehmen.</p> <p><u>Hinweis</u> Mit Boden und Fläche ist sparsam, schonend und haushälterisch umzugehen (§§ 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG). Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schadstoffeinträge, sind abzuwehren und Beeinträchtigungen der in § 2 Abs. 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen sollen so weit wie möglich vermieden werden. Bei einem Verstoß verpflichtet § 4 Abs. 3 BBodSchG zur Sanierung.</p>	Dies wird als Hinweis aufgenommen.
	<p><u>2. Geschäftsbereich Gewerbeaufsicht</u> Das Plangebiet soll als gemischte Fläche ausgewiesen werden und fügt sich daher in die Umgebung ein, die</p>	

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>ausschließlich ebenfalls als gemischte Flächen ausgewiesen sind. Aus fachtechnischer Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher seitens der Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>III. Wald und Naturschutz</u> <u>Naturschutz</u> Gemäß den Unterlagen wird in der Gemeinde Dischingen, Ortsteil Demmingen, die Einbeziehungssatzung „Am Flecken“, Flurstück 439/1, erarbeitet, um zwei geplante Wohnbauvorhaben in Verbindung mit dem Flurstück Nr. 54/1, dem elterlichen und eigenen Betrieb, zu realisieren. Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. In den Unterlagen ist jedoch mehrfach die Rede von einem Bebauungsplanverfahren oder Bauleitplänen. Es sollte stringent die geplante Einbeziehungssatzung verwendet werden, da die Begriffe auf unterschiedlichen Gesetzesgrundlagen beruhen. Zur Größe der Fläche werden im Umweltbericht vom 18.12.2025 unterschiedliche Angaben gemacht (4.323,30 m² und 2.208 m²), dies ist zu berichtigen. Die Alternativenprüfung führt Gründe für den Standort auf, jedoch werden keine Aussagen zu möglichen Alternativstandorten (im Innenbereich) getroffen, dies sollte aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ergänzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist in den Unterlagen korrigiert worden.</p> <p>Kenntnisnahme, dies wurde in den Unterlagen angepasst.</p> <p>Die Alternativenprüfung in der Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Der betroffene Bereich ist im Regionalplan „Fläche für die Landwirtschaft“.</p> <p>Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder geschützte Biotop sind nicht berührt.</p> <p>Im weiteren Verfahren zur Einbeziehungssatzung werden die Belange des Naturschutzes detailliert abgearbeitet. Es wird empfohlen, den Umweltbericht (insbesondere die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) sowie den Artenschutz (Relevanzprüfung) frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Dies ist noch nicht abschließend geschehen. Bisher hat die untere Naturschutzbehörde lediglich in Aussicht gestellt, dass weiterführende Kartierungen voraussichtlich nicht notwendig sein werden (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).</p> <p>Nördlich des Wohnbauvorhabens soll eine Halle gebaut werden (in der Relevanzprüfung erwähnt). Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sollte diese Halle in den restlichen Unterlagen ergänzt und in den Flächennutzungsplan mitaufgenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Der Bereich soll nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Der Eingriff in das Ziel der Raumordnung soll so gering möglich gehalten werden. Eine Realisierung der genannten Halle wird in Betracht, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben der Landwirtschaft handelt, nach § 35 BGB vorgesehen.</p>
	<p><u>IV. Landwirtschaft</u></p> <p>Die Gemeinde plant mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Flecken“ im Teilort Demmingen die Voraussetzungen für die Ausweisung einer Mischbaufläche zu schaffen.</p> <p>Bei der überplanten Fläche handelt es sich, wie bereits in den Planunterlagen dargestellt, um ein</p>	

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Diese Flächen sind der Landwirtschaft als Produktionsfläche vorzubehalten.</p> <p>Unter Punkt B der Begründung zum Flächennutzungsplan erfolgt eine „Alternativenprüfung“. Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde handelt es sich hier um keine echte Alternativenprüfung. Bei der Alternativenprüfung ist zu prüfen, welche Standorte potenziell für die Ausweisung eines Baugebiets — hier Mischgebiet — geeignet sind und was für und gegen die Standorte spricht. Das Eigentum des Bauherrn ist hierfür nicht ausschlaggebend. Außerdem erfordert die Struktur des Betriebes keine Anwesenheit der Betriebsleiter in unmittelbarer Nähe des Betriebes. Der Argumentation, dass das Plangebiet damit eine Wohnbauentwicklung in sinnvoller Anbindung an die bestehende Bebauung ermöglicht, wird so nicht gefolgt.</p> <p>Die Anordnung des Plangebietes soll ziemlich mittig zwischen den Flurstücken 55 (Weg) und 438 erfolgen. Eine Anbindung an die bestehende Bebauung wird hier nicht gesehen. Die wäre nur bei direkter Anbindung an die bisherige Bebauung gegeben. Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde führt die momentane Planung zu einer agrarstrukturellen Verschlechterung des Flurstücks, da hier eine Zerschneidung des Flurstücks erfolgt.</p> <p>Weiter wird angeführt, dass „durch die Erweiterung des bestehenden Mischgebiets auf der Seite „Am Flecken“ zudem vermieden werden kann, dass an anderer Stelle neue Belastungen entstehen, die sich wesentlich nachteilig auf die Umwelt oder die angrenzende Wohnbebauung</p>	<p>Die Alternativenprüfung wurde in der Begründung entsprechend ausgearbeitet.</p> <p>Die Anordnung des Plangebiets erfolgt auf dem Flurstück 439/1 in Verbindung mit der bestehenden Bebauung auf den Flurstücken 54/1 und 54/3. Eine agrarstrukturelle Verschlechterung ist nur zum Teil gegeben, da auf einem Teil der Fläche Flst. 439/1 Bäume stehen, welche die Bewirtschaftung zum aktuellen Zeitpunkt bereits einschränken. Bei dem Flurstück 55 handelt es sich rein um einen wenig genutzten Wirtschaftsweg. Dieser wird aktuell nicht in dieser Lage und Ausformung genutzt. Er wird im Zuge der Satzung sowie in weiteren Schritten umverlegt.</p> <p>Die Alternativenprüfung ist entsprechend ergänzt. Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Umweltbericht berücksichtigt und dargestellt.</p>

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>auswirken könnten." Dies kann nicht nachvollzogen werden, da keine alternativen Standorte aufgeführt werden. Die Alternativenprüfung ist entsprechend zu ergänzen.</p>	
	<p>Unter Punkt C wird die Einordnung in die übergeordnete Planung dargestellt. Unter Punkt 1 werden die Ziele und Grundsätze Landesentwicklungsplans 2002 dargestellt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Ziele und Grundsätze des Punktes „5,3 Landwirtschaft, Forstwirtschaft“, hier nicht aufgeführt sind. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Fläche für die Landwirtschaft und die Berücksichtigung der entsprechenden Punkte (5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3), sind für die objektive Abwägung zwingend erforderlich, zu ergänzen und entsprechend in die „Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundzüge“ miteinzubeziehen.</p> <p>In den Planunterlagen werden keine Angaben zur Siedlungsdichte gemacht. Die Planfläche von 2208 m² für die geplanten zwei Wohngebäude scheint jedoch nicht den entsprechenden Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entsprechen. Um dies beurteilen zu können, sind die Planunterlagen, um die Angaben der Vorgaben und der Planung zu ergänzen.</p> <p>In den Planunterlagen fehlt die Einstufung der Planfläche in der Flurbilanz 2022. Die Planunterlagen sind entsprechend mit Karte, Erklärung und Einordnung zu ergänzen. Bei der „Alternativenprüfung“ im Umweltbericht handelt es sich nach Ansicht der unteren Landwirtschaftsbehörde ebenfalls um keine Alternativenprüfung. Auch hier werden</p>	<p>Diese Punkte wurden in die Begründung aufgenommen und untereinander abgewogen.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine konkreten Angaben zur Dichte gemacht. Es wird rein dargestellt, in welchen Bereichen sich Siedlungsflächen darstellen. Da es sich hier auch nur um eine kleine Fortschreibung handelt, wäre dies darüber hinaus auf Ebene der Gesamtgemarkung der Gemeinde Dischingen zu thematisieren.</p> <p>Diese Punkte wurden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde entsprechen ergänzt.</p>

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	keine möglichen alternativen Standorte in die Betrachtung miteinbezogen. Eigentum und räumliche Nähe zum Betriebsgelände begründen keine Inanspruchnahme per se. Mit den vorliegenden Planunterlagen bestehen gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken aus den oben genannten Gründen.	
	<p><u>V. Straßenverkehr</u></p> <p>Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht werden gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich der Einbeziehungssatzung „Am Flecken“ in Demmingen, Gemeinde Dischingen, gemäß den vorgelegten Planunterlagen Stand 18.12.2025, gefertigt vom G + H Ingenieurteam GmbH, Giengen, keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Da aus den vorliegenden Planunterlagen keine verkehrsrechtlich relevanten Daten hinsichtlich der künftigen Verkehrsführungen bzw. Verkehrsflächen-aufteilungen, wie beispielsweise die Höhe von etwaig geplanten Einfriedungen, Abstände von Garagen/Carports zu den Straßen usw. hervorgehen, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme erfolgen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anlegung neuer Baugebiete stets eine verkehrsgerechte, den straßenverkehrsrechtlichen und straßenrechtlichen Vorschriften und einschlägigen Richtlinien entsprechende Verkehrsanbindung an das vorhandene Straßennetz, sowie Verkehrsführung innerhalb des Gebietes erfolgen muss.</p> <p>Exemplarisch aufgeführt die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), die Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen und Radverkehrsanlagen (EFA</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme: Dies wird nicht auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung behandelt, sondern auf der übergeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>und ERA) und die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05), sowie die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) i. d. F. vom 22.06.2022.</p> <p>Erfahrungsgemäß kommt es u. a. bei den nachfolgend aufgeführten Punkten bei Verkehrsschauen regelmäßig zu Problemen, wenn diese im Planungsverfahren unberücksichtigt bleiben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Ein- und Ausfahrten und Eckgrundstücken ist insbesondere auf eine ausreichende Sichtbeziehung zum bevorrechtigten Verkehr zu achten. Bepflanzungen und Bepflanzungen können die Sicht erheblich beeinträchtigen. Es wird empfohlen, die freizuhaltenden Sichtfelder bereits im Lageplan mit einzuzeichnen, um sichtbehindernden Bepflanzungen/Bepflanzungen vorzubeugen. - Geplante Garagen sollten nicht direkt an die Grundstücksgrenze gesetzt werden. Es werden derzeit häufig Abstände von, mind. 5 Metern angeordnet, um zu verhindern, dass auf dem Stellplatz vor der Garage abgestellte Fahrzeuge zum Teil auf öffentliche Verkehrsflächen ragen. - Die geplanten Gebäude sollten auch durch größere Fahrzeuge wie Müll- und Rettungsfahrzeuge gut erreichbar sein. - Je nach Parkraumsituation sollte eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen hergestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Straßenverkehrsbehörde im Falle eines Bebauungsplanverfahrens, bei weiteren 	<p>Kenntnisnahme und Beachtung durch die Bauherrschaft</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung durch die Bauherrschaft</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>

Eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange		
Stellungnahme von	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Verkehrsplanungen, sowie im Weiteren im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren angehört wird.	Kenntnisnahme
	<p><u>VI. Mobilität und Straßenbau</u></p> <p>Der Landkreis Heidenheim ist Straßenbaulastträger der weiter westlich des geplanten Abrundungsbereichs an das Gesamtgrundstück Fist. Nr. 439/1 angrenzenden Kreisstraße K 3001. Da die erweiter Fläche des Flächennutzungsplans lediglich als Einbeziehungssatzung an das bestehende Bauflächengebiet angeschlossen werden soll und somit nach wie vor eine weit über die Anbauverbotsflächen des S 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) hinausreichende landwirtschaftliche Fläche erhalten bleibt, ist der Fachbereich Mobilität und Straßenbau von den Planungen der Flächennutzungsplanänderung „Am Flecken“ nicht unmittelbar berührt.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die verkehrliche Erschließung der beiden geplanten Wohngebäude wie die der bestehenden Bebauung über die vorhandene Gemeindestraßen „Am Flecken“ erfolgen wird. Der Herstellung einer neuen Zufahrt zur K 3001 im Außerortsbereich wird nicht zugestimmt. Unter dieser Voraussetzung werden keine Bedenken erhoben.</p>	Kenntnisnahme: Dies wird beachtet.

Keine Anregungen bzw. Hinweise (eingegangene Stellungnahmen ohne Einwendungen)	
Landratsamt Ostalbkreis	Schreiben vom 15.01.2026
Netze ODR GmbH	Schreiben vom 15.01.2026
terranets bw GmbH	Schreiben vom 16.01.2026
Netze ODR GmbH	Schreiben vom 19.01.2026
TransnetBW GmbH	Schreiben vom 19.01.2026
Zweckverband Landeswasserversorgung	Schreiben vom 19.01.2026
Zweckverband Wasserversorgung Egaugruppe Dischingen	Schreiben vom 19.01.2026
Gemeinde Nattheim	Schreiben vom 21.01.2026
Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Schreiben vom 26.01.2026
Wasserverband Egau	Schreiben vom 27.01.2026
Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg	Schreiben vom 10.02.2026
Gemeinde Neresheim	Schreiben vom 12.02.2026
Handwerkskammer Ulm	Schreiben vom 19.02.2026

Keine Stellungnahme abgegeben:
Landesbauernverband
Landesnenschutzverband
Naturschutzbund Deutschland
Regierungspräsidium Freiburg
Regierungspräsidium Stuttgart
Telefonica Germany GmbH & Co OHG
EnBW ODR AG
Unitymedia
Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH
Schwäbischer Albverein
BUND Ostwürttemberg
Heidenheimer Verkehrsgesellschaft mbH HVG
Kreisabfallwirtschaftsbetrieb
Gesellschaft für Energieversorgung Ostalb mbH
Gemeinsame Dienststelle Flurneueordnung und Landentwicklung Ostalbkreis / Landkreis HDH
Abwasserzweckverband Härtsfeld
Verwaltungsgemeinschaft Ries
Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen
Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein
VG Höchstädt
Blauwald GmbH & Co KG
Kreisbauernverband Ostalb e.V.

Nach Auslegungsfrist eingegangene, in der Abwägung nicht mehr berücksichtigte Stellungnahmen
Keine Stellungnahmen