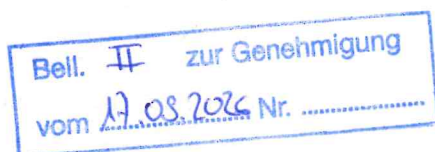




Änderung des Flächennutzungsplanes
im Planbereich „Weilermerkinger Weg“
in Ohmenheim

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 3 und
§ 6a Abs. 1 BauGB



Anerkannt: Neresheim, 25.06.2026



Häfele, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 18.06.2026

Projekt: NR2404P / 852858
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

1. ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Stadt Neresheim liegt eine Anfrage des ortsansässigen Betriebes Freihart für die Erstellung eines Veranstaltungsgebäudes mit Hofladen vor. Im Gebäude soll auch eine Wohnung für den Betriebsinhaber entstehen und innerhalb der bestehenden Hoffläche Umnutzungen und Erweiterungen geschaffen werden. Der Gemeinderat möchte den Vorhabenträger bei diesem Vorhaben unterstützen, so dass der Gemeinderat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Weilermerkinger Weg“ beschlossen hat.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neresheim (rechtskräftig seit 17.11.2000) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine geplante gewerbliche Baufläche und eine geplante Sonderbaufläche dargestellt.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat der Stadt Neresheim hat am 28.04.2025 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Weilermerkinger Weg“ gefasst. Der Vorentwurf wurde ebenfalls am 28.04.2025 in der Fassung vom 28.04.2025 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 19.05.2025 – 20.06.2025 durchgeführt. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gleichzeitig statt.

Nachdem die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgeschlossen war, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.10.2025 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt. Außerdem wurde der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus Planteil, Begründung und Verfahrensvermerken vom 30.09.2025 gebilligt und die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 03.11.2025-03.12.2025 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde parallel durchgeführt.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss erfolgte am 17.06.2026.

Der detaillierte Verlauf des Verfahrens ist auch unter den „Verfahrensvermerken“ des Entwurfes dokumentiert.

Die Abwägung der einzelnen Interessen hat durch die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in den Beratungen der Versammlung stattgefunden.

3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf bei parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB eine Beschränkung auf andere oder zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist von dem des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Weilermerkinger Weg“ voll umfasst, sodass die Prüfung der Umweltbelange im

Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Schutzgüter nach dem BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Mensch, Boden/ Fläche, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) ermittelt und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Unterstützend wurde für die Bewältigung des Artenschutzes auf Fachgutachten zurückgegriffen und die daraus resultierenden Einschätzungen, Empfehlungen und Maßnahmen in den Umweltbericht integriert.

4. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BZW. TRÄGERBETEILIGUNG

4.1 Private Anregungen

Im Rahmen der Anhörung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Weilermerlinger Weg“ wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4.2 Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Vorentwurfes wurden hauptsächlich Bedenken und Anregungen bezüglich folgender Themen vorgebracht:

Verfasser	Thematischer Bezug	Schlagwortartige Kurzfassung
Regierungspräsidium Stuttgart Regionalverband Ostwürttemberg	Raumordnung	- Anpassung an Ziele der Raumordnung/ Beachtung Grundätze - Bedarfsbegründung und Flächenauswahl
Regierungspräsidium Stuttgart LRA Ostalbkreis	Verkehr	- Klarstellung Erschließung - Beachtung Anbauverbot/ Zufahrtsverbot
	Denkmalpflege	- Prüfung Sichtbeziehungen
LRA Ostalbkreis	Landwirtschaft	- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche - Wertigkeit Ausgleichsflächen

Zu den Themen Entwässerung, Verkehr und Naturschutz wurde vom Landratsamt Ostalbkreis auf das detailliertere Bebauungsplanverfahren verwiesen, das parallel durchgeführt wird. Die Stellungnahmen wurden im zugehörigen Verfahren beachtet.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Begründung Aussagen zu den betroffenen Plansätzen und zum Bedarf ergänzt.

Die weiteren Anregungen wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt, da diese aufgrund der Detailschärfe im Flächennutzungsplanverfahren nicht relevant sind bzw. auf FNP-Ebene nicht geregelt werden können.

Im Rahmen der Stellungnahmen zum Entwurf wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen) nochmals auf die früheren Stellungnahmen und die Beachtung der Auflagen hingewiesen. Diese wurden bei der Bearbeitung der Bebauungsplanunterlagen beachtet

Aufgrund der im Entwurf ergänzten Aussagen zum Bedarf wurden keine raumordnerischen Bedenken mehr geäußert, auch nicht vom Regionalverband Ostwürttemberg. Die Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege konnten ebenfalls ausgeräumt werden.

Zu den Themen Entwässerung und Naturschutz wurde vom Landratsamt Ostalbkreis auf das detailliertere Bebauungsplanverfahren verwiesen, das parallel durchgeführt wird. Die Stellungnahmen wurden im zugehörigen Verfahren beachtet.

Vom GB Landwirtschaft des Landratsamtes wurden die Bedenken zur Flächeninanspruchnahme auf Flst. 680 aufrechterhalten.

Im Rahmen der Abwägung wurde nochmals erläutert, warum die Fläche für die weitere Betriebsentwicklung erforderlich ist und die Planung beibehalten wird.

5. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Bei der Ausarbeitung des Entwurfs wurden im Hinblick auf die bestehenden Bedenken aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden ergänzende Aussagen eingearbeitet. Daraufhin konnten die bestehenden Bedenken im Rahmen des Entwurfes größtenteils zurückgestellt werden.

Die Abwägung der einzelnen Interessen hat durch die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in den Beratungen des Gemeinderates der Stadt Neresheim stattgefunden.

Eine detaillierte Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägung im Gemeinderat ist dem Abwägungsvorschlag zum Entwurf vom 09.06.2026 zu entnehmen.

Die Abwägung wurde vom Gemeinderat Neresheim durchgeführt und der Feststellungsbeschluss 17.06.2026 gefasst.