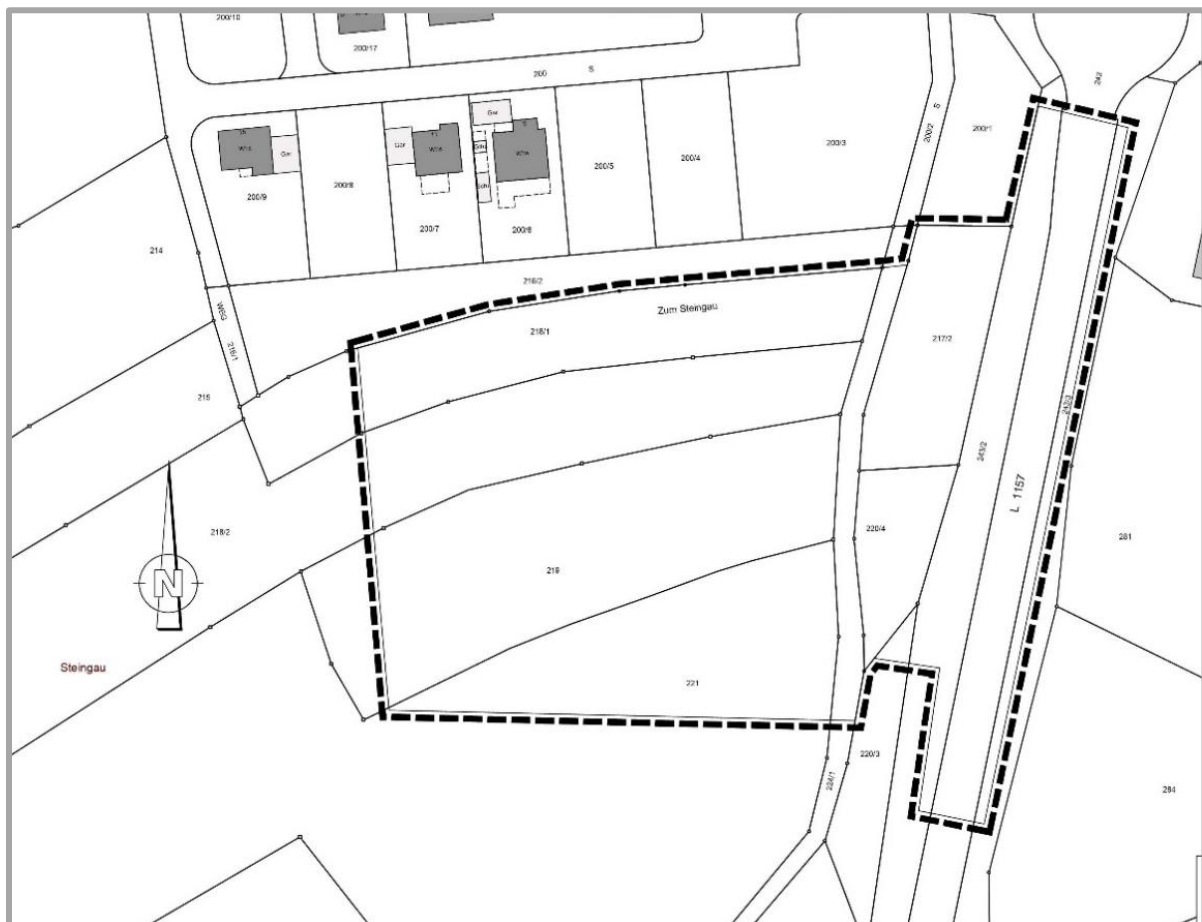


Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 - Bereich Leinzell und Göggingen

Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Leintal – Frickenhofer Höhe hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 25. Juni 2026 den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 im Bereich Leinzell und Göggingen gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beauftragt. Dabei sollen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet werden. Weiter werden alle Planungsbeteiligten aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Der Beschluss zur Auslegung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Weiter werden alle Planungsbeteiligten aufgefordert, sich nochmals im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 umfasst die Flurstücke 217/2 und 220/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 218/1, 218/2, 219, 220/3, 221 und 224/1 der Flur 0 der Gemarkung und Gemeinde Leinzell sowie Teilflächen der Flurstücke 243 (L 1157), 243/2 und 243/3 der Flur 0 der Gemarkung und Gemeinde Göggingen mit einer Fläche von ca. 1,49 ha. Der detaillierte Umgriff des Flächennutzungsplans, 3. Änderung für den Bereich Leinzell und Göggingen ist aus der Planbeilage ersichtlich.



Ziel und Zweck der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der VG Leintal-Frickenhofer Höhe ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Deckung der Grundversorgung der Bevölkerung in Leinzell und Göggingen. Durch fehlende Baumöglichkeiten für einen solchen Markt in der Ortsmitte wurde der nun vorgesehene Standort aufgrund der guten Erreichbarkeit und der Nähe zum Einzelhandelszentrum in Göggingen vorgesehen. Neben dem Marktgebäude mit seinen Nebenflächen ist auch die verkehrliche Erschließung mittels einer Linksabbiegespur auf der L 1157 Teil der Planung. Der Bedarf für die Ansiedlung eines solchen Marktes ist gegeben und der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Gebiets.

Maßgebend ist der Lageplan der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 vom 26.06.2026 des Büros LKP+ Ingenieure, Mutlangen. Weiter sind der 3. Änderung des Flächennutzungsplans die Begründung des Büros LKP+ Ingenieure, Mutlangen vom 23.04.2024 / 25.06.2026 und der Umweltbericht vom 25.06.2026 als Anlage 1 beigefügt.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Öffentlichkeit hat nun die Gelegenheit, Auskunft über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der vorgesehenen Planung zu erhalten. Gleichzeitig besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. In dieser Zeit können – elektronisch, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Verbandsverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft abgegeben werden. Ebenfalls im gleichen Zeitraum erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Diese Bekanntmachung, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen und der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 mit Begründung und Umweltbericht können in der Zeit vom **17.07.2026 bis zum 17.08.2026**, je einschließlich, auf der Internetpräsenz der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe unter <https://www.gvv-leintal.de/> Gemeinde & Bürgerinfos / Öffentliche Bekanntmachungen eingesehen werden und stehen dort auch zum Download bereit. Darüber hinaus können die Unterlagen bei der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe, In der Breite 16, 73571 Göggingen (EG Besprechungszimmer) und im Rathaus der Gemeinde Leinzell, Mulfinger Straße 2 in 73575 Leinzell während der allgemeinen Öffnungszeiten des Verbandsgebäudes und des Rathauses eingesehen werden.

Ort und Dauer der Auslegung werden hiermit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Zusätzlich liegen bereits folgende Arten umweltbezogener Stellungnahmen vor:

Art der umweltbezogenen Informationen	Urheber	Schutzgut (gemäß Umweltbericht) und Themen
Umweltbericht (Anlage 1)	LKP Ingenieure	Tiere / Artenschutz - hochwertige Landschaftsbestandteile in Form einer FFH-Flachlandmähwiese sowie eines Heckenbiotops betroffen; - Strukturen bilden wertgebende Elemente im Landschaftsraum und

		sind Lebensraum für verschiedene Tierarten; • Ersatzstrukturen können im näheren Umfeld durch Neuanlage einer Wiese und einer Hecke aber geschaffen werden; • im Rahmen der Untersuchungen zum Artenschutz konnten Konflikte für Feldlerchen ermittelt werden; hierbei ist für ein betroffenes Feldlerchenrevier ein neues Habitat als CEF-Maßnahme zu schaffen; • die Tierarten Haselmaus, Großer Feuerfalter und Reptilien wurden zudem näher untersucht; eine Betroffenheit von Haselmaus und Feuerfalter konnte bereits vorab ausgeschlossen werden; Eingriffe in Habitate von Reptilien wurden zunächst angenommen, durch Vermeidung von Eingriffen in den essenziellen Lebensraum konnten aber auch hier Konflikte ausgeschlossen werden; • ansonsten keine geschützten Tierarten negativ durch Planung betroffen; • insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes, erhebliche Beeinträchtigungen durch Verluste von hochwertigen Strukturen oder Ökosystemen sind aber aufgrund adäquater Ersatzmaßnahmen nicht zu erwarten. Pflanzen und ihre Lebensräume • Kernflächen des Plangebiets werden bisher überwiegend als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei sich auf Teilflächen auch eine extensivere Wiesenflur gebildet hat; • Gehölzbestand im Gebiet setzt sich aus Feldhecke entlang der Landesstraße zusammen, artenschutz-
--	--	--

		rechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten; Boden / Fläche • Verlust von Boden durch Bebauung führt zu gewissen Beeinträchtigungen bei diesem Schutzgut; • überwiegender Teil des Plangebiets unbebaut und nur gering vorbelastet, daher wertvolle Fläche, die nun versiegelt wird, aber bereits seit geraumer Zeit für Bebauung vorgesehen; • Schutzgut daher insgesamt sehr empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen; Ausgleich nur schutzgutübergreifend möglich, aufgrund von Versiegelung erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Wasser • durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Regenwassers, umfangreiche Pufferung auf privaten Flächen aber vorgesehen, Abflusssituation zum Vorfluter dadurch berücksichtigt; • Grundwasser und Oberflächengewässer insgesamt nicht wesentlich beeinflusst, da Boden bisher auch nur wenig versickerungsfähig; • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut durch Planung zu erwarten; Klima / Luft • ungestörter Luftaustausch durch Siedlungsrandlage; • Plangebiet mit mittlerer Bedeutung für Kaltluftproduktion, angrenzende Siedlungsbereiche ausreichend durchlüftet, keine siedlungsbedeutsamen Kaltluftströme betroffen; • Schutzgut weist geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen
--	--	--

		auf, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten; Landschaftsbild / Erholung • durch bestehende anthropogene Überformung des Umfelds vorbelastet, aber insgesamt Eingriff in bisher unbebaute Landschaft; Bebauung wird bei Erholungssuche als störend empfunden, jedoch bereits diverse Vorbelastungen vorhanden; • die neu zu schaffende Bebauung wird bei entsprechender Eingrünung keine wesentlich über die jetzige Fernwirkung hinausgehende negative Wirkung entfalten und die anthropogene Überformung der Landschaft ist nicht zusätzlich spürbar; Randeingrünung entlang Landesstraße soll weitgehend erhalten werden; • Naherholungsfunktionen werden nicht eingeschränkt; Wege des Naherholungsnetzes im Umfeld bleiben erhalten, Erholungsinfrastruktur im Gebiet nicht vorhanden; • Schutzgut insgesamt wenig empfindlich gegenüber Eingriffen, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten; Mensch • geringe Mehrbelastung von Verkehr und Lärm in angrenzenden Baugebieten; Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt; erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten; Kultur- und Sachgüter • keine vorhanden; Wechselwirkungen • keine aufsummierenden Wechselwirkungen vorhanden; Sonstige • regionalplanerische Ziele werden durch Antrag auf Zielabweichung beim Einzelhandel eingehalten.
--	--	---

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Regionalverband Ostwürttemberg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Regierungspräsidium Stuttgart Landratsamt Ostalbkreis	• Empfehlung ein gemeinsames Einzelhandelskonzept für die Gemeinden Leinzell und Göggingen zu entwickeln; • Bedenken hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Kaufkraftnachweis; • Hinweise zu geologischen und bodenkundlichen Grundlagen sowie auf ein erforderliches Bodenschutz- und ein Abfallverwertungskonzept; • Hinweise auf Lage des Plangebiets in einem Wasserschutzgebiet Zone IIIB; • Bedenken hinsichtlich Zielverstößen gegen das Integrationsgebot als Ziel der Landes- und Regionalplanung; • Anregung dem Sondergebiet eine Zweckbestimmung zu geben; • Hinweis auf die Hochwertigkeit von Natur und Landschaft in diesem Bereich; • Hinweis, dass vorhandene Biotope hochwertige Lebensräume sind, die ganz oder teilweise zerstört werden; • Hinweis, dass im Bebauungsverfahren eine intensive Auseinandersetzung mit dem Artenschutz und ein angemessener Eingriffsausgleich vorzusehen ist; • Bedenken bezüglich des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen und der Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft; • Hinweis auf Wertigkeit der Böden; • Anregung Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets mit landwirtschaftlichen Belangen abzugleichen; • Anregung eine Schallimmissionsprognose zu erstellen.
---	--	--

Während des Beteiligungszeitraumes können von Jedermann Stellungnahmen zum Entwurf elektronisch an info@gvv-leintal.de, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Elektronisch oder

schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers und die Bezeichnung des Bebauungsplanes enthalten. Die eingereichten Stellungnahmen werden den Mitgliedern der Verbandsversammlung zur Prüfung und Entscheidung vorgelegt. Das Ergebnis wird mitgeteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Göggingen, den 02.07.2026

gez. Stefan Jenninger
Verbandsvorsitzender