



Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

Stadt Schwäbisch Gmünd  
 Marktplatz 1  
 73525 Schwäbisch Gmünd

## LANDRATSAMT

Baurecht und Naturschutz

Kontakt Frau Baumann  
 sina.baumann@ostalbkreis.de

Zimmer  
 Telefon 07361 503-1361  
 Telefax 07361 503-581361

Unser Zeichen Btgb-Nr. BLP-2023/042  
 IV/41.1-621.41 BS/Ge

Ihr Zeichen  
 Ihr Schreiben vom

Aalen, 18.09.2023

### **Bebauungsplan "Neue Feuerwehr Hutwiesen" in Schwäbisch Gmünd**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:

#### **Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht**

##### Gewerbeaufsicht

(Herr Müller, Tel. 07361 503-1188)

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans möchte die Stadt Schwäbisch Gmünd die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Dorfhauses, Versammlungssaals und Kulturraums zur Unterbringung des Bezirksamts sowie der Feuerwehr Abteilung IIX in Weiler schaffen.

Derzeit ist die Feuerwehr mit ihren zwei Fahrzeugen in einem Gebäude bei der Grundschule in Weiler untergebracht. Der alte Standort der Feuerwehr an der Pfarrer -Haug-Straße ist aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr akzeptabel.

Auch das Bezirksamt verfügt momentan nur über eingeschränkt nutzbare Räumlichkeiten in einem Wohngebäude.

Durch die gemeinsame Unterbringung sollen Synergieeffekte genutzt werden.

Darüber hinaus entstehen südlich der Gemeinbedarfsfläche zwei Mischgebietsflächen für örtliche Betriebe.

Stuttgarter Straße 41  
 73430 Aalen  
 Telefon-Vermittlung 07361 503-0  
 info@ostalbkreis.de  
 www.ostalbkreis.de

Sie erreichen uns  
 Mo, Mi-Fr 8:15 - 11:45 Uhr  
 Mo, Di 14:00 - 16:00 Uhr  
 Do 14:00 - 18:00 Uhr  
 und nach Vereinbarung

Öffnungszeiten  
 anderer Geschäftsbereiche erfahren  
 Sie bei der Telefon-Vermittlung.

Kreissparkasse Ostalb  
 IBAN: DE52 6145 0050 0110 0003 47  
 SWIFT-BIC: OASPDE6A  
 Gläubiger-ID: DE 63 OAK 0000 000 2036

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtteils Weiler, im Gewann Hutwiesen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 464, sowie Teile der Flurstücke 47, 463 und 461/1 mit einer Fläche von 12.249 Quadratmetern.

Der Großteil des Plangebiets stellt landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen dar.

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine Streuobstwiese mit einem Graben. Im Osten verläuft die Strümpfelbachstraße (L 1160). Weiter östlich und südlich beginnt Wohn - bzw. gemischte Bebauung.

Westlich und nördlich des Plangebiets schließen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen sowie der Strümpfelbach mit seinem Bachbegleitgehölz an.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Laut Begründung und Umweltbericht wird sich der mit dem Plangebiet in Verbindung stehenden Verkehr sowie die Schallemissionen erhöhen. Erhebliche Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung wird jedoch nicht erwartet. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden auf der Mischgebietsfläche nicht zugelassen.

Durch den Betrieb der Feuerwehrrache ist bei der in der Umgebung liegenden Wohnbebauung mit höheren Lärmimmissionen als bisher zu rechnen.

Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass nach TA Lärm Nr. 7.1 für Noteinsätze eine Ausnahmeregelung, nach der die Immissionsrichtwerte in diesen Fällen überschritten werden dürfen, besteht.

Eine Beeinträchtigung durch störende Geräusche muss in diesen Notsituationen von der Nachbarschaft hingenommen werden.

Die entstehende Lärmbeeinträchtigung der Nachbarschaft kann jedoch durch organisatorische Maßnahmen abgemildert werden. Im Zuge des baurechtlichen Verfahrens wäre hierzu durch den Betreiber Stellung zu nehmen.

Der Hinweis auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden durch die betreffenden stationären Geräte (z. B. Luft-Wärme-Pumpen) wurde erfreulicherweise bereits in den Textteil des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet.

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Geschäftsbereich Wasserwirtschaft**

(Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)

### **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist zu größten Teil in der genehmigten Regenwasserbehandlung Weiler von 2011 enthalten. Somit ist eine geordnete Abwasserbeseitigung möglich.

Dem Bebauungsplan kann im Wesentlichen fachtechnisch zugestimmt werden. Im Rahmen der weiteren Planungen ist zu prüfen, ob eine Erschließung im modifizierten Mischsystem möglich ist. Damit das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen aufgrund der Nähe zum Gewässer nach Rückhaltung bzw. Dachbegrünung in das Gewässer abgeleitet wird. Eventuell

sogar breitflächig über begrünte Mulden in den geplanten Grünflächen.

### Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen des Strümpfelbachs ist gemäß § 29 WG in Verbindung mit § 38 WHG von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese umfasst auch Auffüllungen für Geländeanpassungen, Stützmauern, Zäune, Wege und sonstiges bauliche Nebenanlagen. Der Gewässerrandstreifen reicht hier im Außenbereich 10 m landseits der Böschungsoberkante des Strümpfelbachs. Auf eine an die bestehende Topografie angepasste Planung ist zu achten. Besonderes Augenmerk ist auf den in der untenstehenden Abbildung markierten Bereich zu legen, da die Böschungsoberkante des Gewässers bei ca. 408 m ü NN liegt, die EFH des Gebäudes aber bei über 414 m ü NN liegen soll.

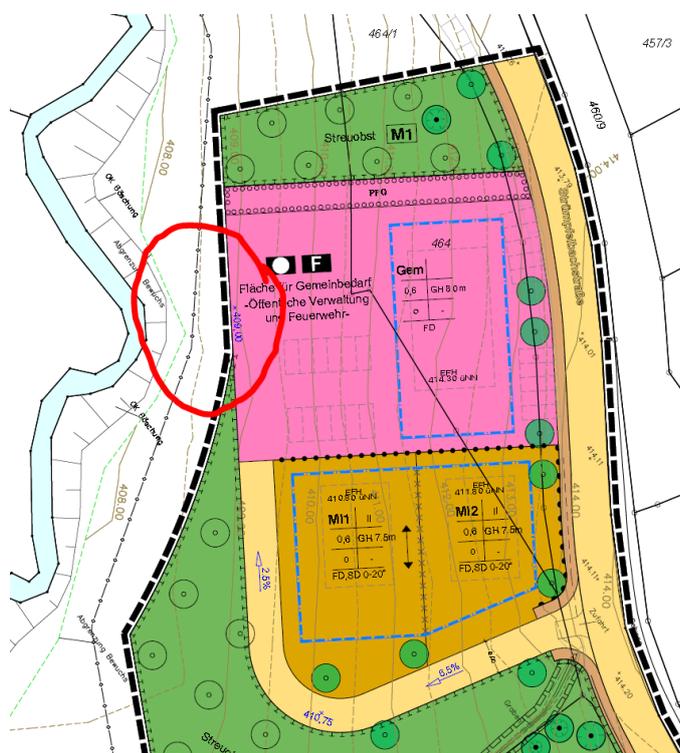


Abb. künftige Ausbauhöhen sind an die bestehende Topografie anzupassen, damit keine baulichen Eingriffe (z.B. durch Auffüllungen) in den Gewässerrandstreifen außerhalb des Plangebiets erforderlich werden.

### Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Pfaffenklinge (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan). Aufgrund der Darstellung in den Hochwassergefahrenkarten handelt es sich um ein Gebiet, in dem ein Hochwasserereignis statistisch mindestens einmal in 10 Jahren zu erwarten ist. Dieses ÜSG gilt damit gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG als festgesetzt, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf.

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die Untere Wasserbehörde kann hiervon ausnahmsweise Abweichungen unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG zulassen. Neben der sorgfältigen Bearbeitung der Voraussetzungen für eine Befreiung, ist die Schaffung einer neuen Abflussmöglichkeit für

das Hochwasser des Pfaffenbachs ein wichtiger Aspekt des wasserrechtlichen Verfahrens.

Nach aktueller Sicht handelt es sich hierbei um einen Gewässerausbau, da der Hochwasserabfluss eines Gewässers, auch wenn dieses vom aktuellen Fließweg des Hochwassers deutlich entfernt ist, beeinflusst werden soll.

Voraussetzung für einen rechtskräftigen Bebauungsplan ist deshalb ein vorheriges erfolgreiches wasserrechtliches Zulassungsverfahren. Wir empfehlen, Inhalt und Umfang der Antragsunterlagen frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### Altlasten und Bodenschutz

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen, sofern die Fläche auf der in den Boden eingewirkt wird, größer ist als 0,5 ha. Im Rahmen des vorgelegten Umweltberichts wird das Schutzgut Boden ausreichend berücksichtigt, ein zusätzliches Bodenschutzkonzept wird daher nicht gefordert.

#### **Geschäftsbereich Landwirtschaft**

(Frau Nuding, Tel. 07961-9059-3630)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Dorfhauses mit barrierefrei zugänglichem Bezirksamt, Versammlungssaal und Kulturraum sowie der Unterbringung für die Feuerwehr samt Feuerwehrstellplätzen, geschaffen werden. Gleichzeitig werden zwei Mischgebietsbauplätze für das örtliche Gewerbe geschaffen.

Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von ca. 2,2 ha auf. Davon umfassen ca. 0,27 ha nördlich die geplante Fläche für Gemeinbedarf. Südlich davon sollen ca. 0,18 ha als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Die verbleibende Fläche soll hauptsächlich als private Grünfläche und als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Weiler und schließt die Flurstücke 464 bzw. Teilbereiche der Flurstücke 463, 47 und 461/1 (Stadt Schwäbisch Gmünd, Gemarkung/Flur Weiler) mit ein.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Dauergrünland von zwei landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben mit Rinderhaltung (Milch- und Mutterkuhhaltung) bewirtschaftet. Die Wiesen dienen den Betrieben als Futtergrundlage für ihre Milch- bzw. Mutterkühe zuzüglich Nachzucht.

Entsprechend seiner aktuellen Nutzung als landwirtschaftlich genutztes Dauergrünland ist das Plangebiet sowohl im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg, als auch im Flächennutzungsplan

2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft“ (Pl.S. 3.2.2) bzw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Somit widerspricht das Vorhaben beiden genannten übergeordneten Planungen.

Der GB Landwirtschaft begrüßt es sehr, dass in die Flurbilanz in den Planunterlagen Erwähnung findet. Seit Februar 2023 ist für den Ostalbkreis die Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg veröffentlicht. Sie umfasst eine überarbeitete Version der Wirtschaftsfunktionenkarte.

Nach der Flurbilanz 2022 ist das Vorhabengebiet als Vorbehaltsflur I eingestuft.

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. **Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.**

Nach den Zielen und Plangrundsätzen des Landesentwicklungs- (LEP) und Regionalplanes (RP) sollen die für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren (LEP).

Nach dem Plansatz 3.2.2.1 des Regionalplanes Ostwürttemberg sollen die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden.

Das Plangebiet zählt nach Auffassung des GB Landwirtschaft zu einem gut geeigneten Standort für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nach den o. g. Zielen und Plangrundsätzen des Landesentwicklungs- (LEP) und Regionalplanes (RP), weshalb zum o. a. Vorhaben **landwirtschaftliche Bedenken** bestehen.

Laut Umweltbericht kann ein Teil des Ausgleichs durch die festgesetzten Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Dennoch werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig, um einen Ausgleich für das entstehende Kompensationsdefizit zu schaffen. Hierfür soll auf eine externe Kompensationsmaßnahme des Ökokontos der Stadt Schwäbisch Gmünd zurückgegriffen werden. Die vollständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird jedoch erst im weiteren Verfahren festgelegt, weshalb die erforderliche Flächengröße und die daraus resultierenden Wertpunkte zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden kann.

Für die erforderlich werdenden externen Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen, sollen nach Möglichkeit keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Inanspruchnahme ist aus landwirtschaftlicher Sicht lediglich auf landbauproblematischen Flächen vertretbar, die nach der Flurbilanz 2022 als Grenz- und Untergrenzflur eingestuft sind.

Zum aktuellen Planungsstand können Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange, aufgrund des fehlenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der noch nicht festgelegten Maßnahmen nicht vollständig abgeschätzt werden. Deshalb wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

Von den Geschäftsbereichen Wald und Forstwirtschaft sowie Geoinformation und Landentwicklung werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Naturschutz wird schnellstmöglich nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Schmid

Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Hinweis zur Einreichung der Unterlagen:**

Im Zuge der Digitalisierung der Verwaltungsvorgänge bitten wir Sie, künftig die Unterlagen nur noch digital (bitte auch keine CDs) zur Verfügung zu stellen:

- per Email: [baurecht@ostalbkreis.de](mailto:baurecht@ostalbkreis.de)
- über unseren SubmitBox Link: <https://secutrans.ostalbkreis.de:443/submit/baurecht>
- Veröffentlichung auf Ihrer Homepage
- von Ihnen mitgeteilter Link

Ihre Anfrage auf Stellungnahme richten Sie bitte an die Email-Adresse [baurecht@ostalbkreis.de](mailto:baurecht@ostalbkreis.de).

Stadt Schwäbisch Gmünd  
Marktplatz 1  
73525 Schwäbisch Gmünd

Kontakt Frau Baumann  
sina.baumann@ostalbkreis.de

Zimmer  
Telefon 07361 503-1361  
Telefax 07361 503-581361

Unser Zeichen Btgb-Nr. BLP-2023/042  
IV/41.1-621.41 BS/Sch

Ihr Zeichen  
Ihr Schreiben vom

Aalen, 05.10.2023

## Bebauungsplan "Neue Feuerwehr Hutwiesen" in Schwäbisch Gmünd

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 18.09.2023 teilen wir abschließend nachstehende Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mit:

### Geschäftsbereich Naturschutz

(Frau Hägele, Tel. 07361 503-1874)

Der Bebauungsplan soll in einem bisher landschaftlich sehr hochwertigen Bereich verwirklicht werden. Die geplanten Gebäude werden den bisher weitgehend unberührten, harmonischen Ortseingang überformen und somit zu einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere auch in das Landschaftsbild, führen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt bisher noch nicht vor. Daher kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Zur vorgenannten Bilanzierung wird von Seiten des zuständigen Naturschutzbeauftragten ange-regt, die Kompensation soweit als möglich innerhalb den Plangebietes herzustellen.

Die rosa markierte Gemeinbedarfsfläche sollte in der West-Ausdehnung verringert und die Zu-fahrt weiter vom Bach weggeführt werden, um einen ausreichend breiten Pufferstreifen für den Strümpfelbach zu erhalten. Dies ist sowohl für den Biotopverbund als auch für die Gewässerdy-namik von hohem ökologischen Stellenwert.

Der sogenannte Trockengraben mit seiner Mädesüß-Hochstaudenflur sollte möglichst erhalten bleiben. In der Bestandskarte sollte die Vegetation am „Trockengraben“ als Hochstaudenflur und nicht Ruderalvegetation bezeichnet werden.

Die Mindestfläche für Bäume sollte vergrößert werden (möglichst 100 qm pro Baum), um eine gesunde Entwicklung und damit die Erfüllung der ökologischen Funktion zu gewährleisten.

Die Aussagen zum Artenschutz sind plausibel.

Mit freundlichen Grüßen

Baumann

Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.