



Schwäbisch Gmünd, 05.09.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 123/2025

Vorlage an

Ortschaftsrat Weiler i. d. B.

zur Vorberatung
- öffentlich -

Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Vorberatung
- öffentlich -

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit Waldstetten

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten, 1. Änderung (Neue Feuerwehr Hutwiesen, bisher 14. Änderung des FNP 2020), Gemarkung Weiler i.d.B., Flur Weiler i.d.B. - Feststellungsbeschluss

Anlagen:

1. Planunterlagen vom 17.12.2024/ 18.08.2025
2. Begründung mit Umweltbericht vom 18.08.2025
3. Abwägungsprotokoll
4. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
 - 4.1 Bauernverband
 - 4.2 Regierungspräsidium Freiburg (Abt. 9 Geologie, Rohstoffe u. Bergbau)
 - 4.3 Landratsamt Ostalbkreis
 - 4.4 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 4.5 Regionalverband Ostwürttemberg
5. Lageplan Bebauungsplan Nr. 620 B „Neue Feuerwehr Hutwiesen“ vom 27.11.2024 (Satzungsbeschluss im Parallelverfahren)
6. Textteil Bebauungsplan Nr. 620 B „Neue Feuerwehr Hutwiesen“ vom 27.11.2024



7. Begründung mit Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 620 B vom 27.11.2024 „Neue Feuerwehr Hutwiesen“

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 3) dieser Vorlage beschlossen.
2. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten (begonnen als 14. Änderung des FNP 2020) wird festgestellt (Anlage 1).
3. Die Begründung mit Umweltbericht wird gem. Anlage 2 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Sachverhalt/ Standort/ Gesamtkonzeption

Sachverhalt

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar. Nachdem der Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten nicht mehr den aktuellen Entwicklungen und Bedarfen entsprach, wurde er fortgeschrieben. Am 27.11.2024 wurde im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten der Flächennutzungsplan mit Zieljahr 2035 festgestellt (Gemeinderatsdrucksache 141/2024).

In der Feststellungsfassung (23.09.2024) des Flächennutzungsplans 2035 wurde die geplante Fläche des Baugebietes „Neue Feuerwehr Hutwiesen“ als geplante Mischgebietsfläche mit Feuerwehr und Verwaltungsgebäude sowie geplante Grünfläche dargestellt und auf die laufenden Verfahren zum Bebauungsplan und dem Parallelverfahren der Flächennutzungsplanänderung (14. Änderung FNP 2020) verwiesen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat nach Prüfung der Unterlagen mit Erlass vom 22.05.2025 die Genehmigung für den Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten erteilt.

Von der Genehmigung ausgenommen wurde unter anderem die Fläche WrMI „Hutwiese“ mit der Begründung, dass diese Fläche bereits Bestandteil eines laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist, welches gemeinsam mit dem korrespondierenden Bebauungsplan im Parallelverfahren läuft. Dieses FNP-Änderungsverfahren ist fortzuführen und zum Abschluss zu bringen.



Aus diesem Grund wird das Flächennutzungsplanänderungsverfahren, welches bisher die 14. Änderung des FNP 2020 (Neue Feuerwehr Hutwiesen) war, jetzt als 1. Änderung FNP 2035 (Neue Feuerwehr Hutwiesen) zu Ende geführt. Da für den Änderungsbereich weiter die Darstellungen des FNP 2020 gelten und die Ziele der Änderungsplanung gleichbleibend sind, ändert sich an den Erläuterungen und Bewertungen der geplanten Flächen inhaltlich nichts. Es wird die Begründung hinsichtlich der Informationen zum neuen FNP 2035 und die neue Nummerierung ergänzt bzw. angepasst.

Für den Plan (Anlage 1) wurde die Plangrundlage aktualisiert und die Nummerierung angepasst, es handelt sich um redaktionelle Änderungen, die Darstellung der geplanten Flächen im Geltungsbereich bleibt unverändert und entspricht damit der Darstellung der bisher durchgeführten Verfahrensschnitte.

Standort

Das Plangebiet zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Neue Feuerwehr Hutwiesen) liegt am nordwestlichen Ortsrand von Weiler i. d. B an der Landesstraße L 1160 (Strümpfelbachstraße).

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 1,1 ha. Diese Fläche ist bisher als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt und soll mit der Flächennutzungsplanänderung in eine „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr und Verwaltungsgelände“, eine „gemischte Baufläche“ und in eine „Grünfläche“ umgewandelt werden.

Gesamtkonzeption des parallelen Bebauungsplanverfahrens

Ziel und Zweck der Planung ist es, am nordwestlichen Ortsrand von Weiler i. d. B. Bauflächen für den Bau eines Dorfgemeinschaftshauses mit Räumen für die Ortsverwaltung sowie die Feuerwehr (Gemeinbedarf) und zwei Mischgebietsbauplätze auszuweisen.

Der alte Standort der Feuerwehr an der Pfarrer-Haug-Straße ist aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr akzeptabel. Auch das Bezirksamt des Stadtteils Weiler verfügt derzeit nur über sehr eingeschränkt nutzbare Räumlichkeiten. Diese sind nicht barrierefrei in einem Wohngebäude untergebracht. Durch die künftige gemeinsame Nutzung eines Gebäudes durch Feuerwehr und Bezirksamt ergeben sich nachhaltige Synergieeffekte (z.B. Energieversorgung).

Gleichzeitig fehlt es an einem Gebäude für die Vereine und Gruppierungen mit multifunktional nutzbarem Sitzungssaal und Kulturraum als sozialen und kulturellen Anlaufpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger.

Durch den Neubau eines barrierefreien Dorfgemeinschaftshauses mit Räumlichkeiten für die Ortsverwaltung und angegliedertem Feuerwehrhaus kann ein soziales, kulturelles und administratives Zentrum für die Bürgerschaft, Vereine und Besucher von Weiler i. d. B. entstehen. Als Standort für das Dorfgemeinschaftshaus bietet sich die Fläche am



nordwestlichen Ortsrand von Weiler in den Hutwiesen an. Die Fläche liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße L 1160 (Strümpfelbachstraße) und ist hinsichtlich der Flächengröße flexibel. Dort können durch die Anbindung des Feuerwehrhauses über eine Stichstraße auch zwei Mischgebietsbauplätze ausgewiesen werden, um den Bedarf an Bauflächen für örtliche Betriebe zumindest teilweise zu decken. Die vorhandenen, den Bestand prägenden Grünstrukturen werden dabei planungsrechtlich gesichert und zu einer den Ortsrand eingrünenden Streuobstwiese weiterentwickelt.

2. Bisheriges Verfahren

27.07.2022: Aufstellungsbeschluss 14. FNP-Änderung (Gemeinderatsdrucksache 105/2022)

14.12.2023: Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss 14. FNP-Änderung

18.12.2023 - 26.01.2024: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

15.12.2023 - 26.01.2024: Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

22.03.2024 Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsdrucksache Nr. 030/2024)

28.10.2024 - 27.11.2024 Veröffentlichung im Internet (und Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB)

25.10.2024 - 27.11.2024 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

3. Abwägung eingegangener Stellungnahmen

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange und deren Abwägung sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 3 dieser Vorlage) zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Vorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Hinweis:

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.